

2026

Zwischen Stadt und Land:

Wohneigentumsbildung im demografischen Wandel

Sparda-Studie

VERBAND Sparda-Banken

IW CONSULT DATA. INSIGHTS. FUTURE.

IW INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Zwischen Stadt und Land:

Wohneigentumsbildung im demografischen Wandel

Sparda-Studie 2026

Inhalt



01 *Einleitung und Kernergebnisse* *8*



02 *Einordnung in die bestehende Literatur* *14*

2.1 | Literaturüberblick **16**
2.2 | Beitrag der vorliegenden Studie **23**



03 *Relevante soziodemografische Rahmenbedingungen* *24*

3.1 | Altersverteilung im Allgemeinen **26**
3.2 | Wohneigentumsquote **30**
3.3 | Wohnflächenkonsum im Lebensverlauf **32**
3.4 | Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße – Umschichtungspotenziale zwischen Eigentumsformen und Kohorten **34**



04 *Potenzielle Nachfrage nach Wohneigentum und latentes Wohnraumpotenzial* *38*

4.1 | Bundesweite Ergebnisse **40**
4.2 | Regionale Ergebnisse **43**
4.2.1. Ost-West-Vergleich 43
4.2.2. Bundesländer 45
4.2.3. Kreisergebnisse 50



05

Überregionale Wohneigentumspotenziale 64

5.1 | **Regionale Wanderungsmuster 66**
5.2 | **Stadt-Umland-Potenziale für die Wohneigentumsbildung 71**



06

Wohnungspolitische Handlungsräume 78

6.1 | **Nationale Praxisbeispiele zur Aktivierung latenter Wohnraumpotenziale 80**
6.1.1. Passende Wohnalternativen für ältere Eigentümerhaushalte 80
6.1.2. Beratung zu Umzug, Umbau und Teilung 82
6.1.3. Übertragbare Ansätze aus dem Mietwohnungsbestand 83
6.1.4. Einordnung der nationalen Erfahrungen 86
6.2 | **Internationale Praxisbeispiele und Reformansätze 88**
6.2.1. Direkte Aktivierung selbst genutzten Wohneigentums 88
6.2.2. Organisierte Verkleinerung im Mietwohnungsbestand 90
6.2.3. Abbau steuerlicher und finanzieller Lock-in-Effekte 91
6.2.4. Einordnung der internationalen Beispiele 92



07

Wirtschaftliche Lage und Wohneigentumsbildung 94



08

Fazit und Empfehlungen 100

Literatur 104



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1:	Altersverteilung im Zeitverlauf	26
Abbildung 3-2:	Altersverteilung auf Kreisebene	27
Abbildung 3-3:	Wohneigentumsquote auf Kreisebene	30
Abbildung 3-4:	Wohnflächenkonsum im Lebenszyklus und für Kohorten, nach Eigentumsstatus	33
Abbildung 3-5:	Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße im Zeitverlauf, alle Altersgruppen	35
Abbildung 3-6:	Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße im Zeitverlauf, potenzielle Nachfrage nach und latentes Angebot von Wohneigentum	36
Abbildung 4-1:	Potenzielle Nachfrage nach Wohneigentum und latentes Wohnraumpotenzial liegen in ähnlicher Größenordnung	41
Abbildung 4-2:	Altersverteilung nach Eigentumsstatus in Ost und West	44
Abbildung 4-3:	Altersverteilung nach Eigentumsstatus in den Bundesländern	46–48
Abbildung 4-4:	Kreise – Anteil der Älteren variiert regional stark nach Eigentumsstatus	52–53
Abbildung 4-5:	Kreise – Homogenere regionale Muster nach Eigentumsstatus bei den Jüngeren	56–57
Abbildung 4-6:	Kreise – Match potenzielle demografische Nachfrage und Wohneigentumspotenzial	60–61
Abbildung 5-1:	Wanderungen in der Altersgruppe 30 bis 49 Jahre	68–69
Abbildung 5-2:	Match potenzielle demografische Nachfrage und Wohneigentumspotenzial – Stadt-Umland	74–75
Abbildung 7-1:	Veränderung im IW-Regionalranking 2016 bis 2026 nach Kategorien	97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammenfassung der ausgewählten nationalen Praxisbeispiele zur Mobilisierung latenten Wohnraumangebots im Bestand	87
Tabelle 2:	Übersicht der ausgewählten internationalen Praxisbeispiele zur Mobilisierung latenten Wohnraumangebots im Bestand	93



01



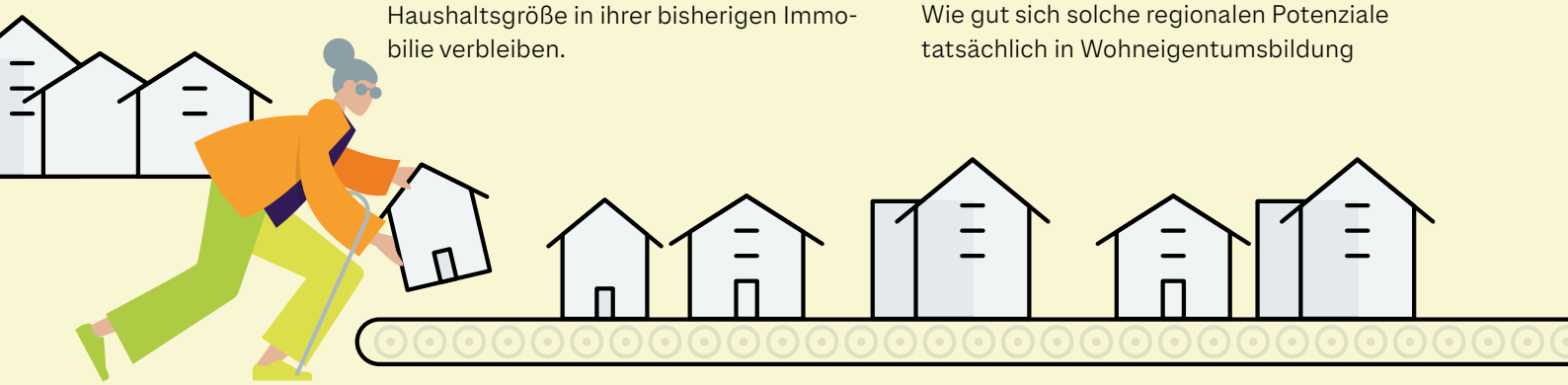
Einleitung und Kernergebnisse

Die Wohneigentumsbildung ist für viele jüngere Haushalte in Deutschland schwieriger geworden. Ein hohes Immobilienpreisniveau, gestiegene Eigenkapitalanforderungen, Finanzierungskosten und ein begrenztes Angebot an familiengeeigneten Objekten erschweren insbesondere in den wirtschaftlich dynamischen Großstädten den Übergang vom Mieten zum Wohneigentum. Gleichzeitig erreicht eine wachsende Zahl von Eigentümerhaushalten ein höheres Lebensalter. Viele dieser Haushalte leben weiterhin in den während der Familienphase bezogenen Wohnungen und Eigenheimen, obwohl die Kinder inzwischen ausgezogen sind und sich die Haushaltsgröße verkleinert hat. Daraus ergibt sich die Frage,

ob der demografische Wandel künftig größere Teile des bestehenden Wohneigentums für jüngere Haushalte verfügbar machen könnte und unter welchen Bedingungen sich dieses latente Potenzial mobilisieren ließe.

In der öffentlichen Diskussion wird teilweise ein „Silver Tsunami“ erwartet: Mit dem Altern der geburtenstarken Jahrgänge könnten demnach zahlreiche Eigentumsimmobilien auf den Markt gelangen und die bislang angespannten Wohnungsmärkte entlasten. Eine solche Erwartung greift jedoch zu kurz. Ältere Haushalte weisen eine besonders geringe Wohnmobilität auf und sind häufig eng mit ihrer Wohnung, ihrem sozialen Umfeld und ihrem Quartier verbunden. Geringe laufende Wohnkosten, hohe Transaktionskosten, fehlende kleinere und barrierearme Alternativen sowie der organisatorische Aufwand eines Umzugs können zusätzlich dazu führen, dass Haushalte auch bei einer deutlich verkleinerten Haushaltsgröße in ihrer bisherigen Immobilie verbleiben.

Entscheidend ist zudem nicht allein, wie viele ältere Eigentümerhaushalte und jüngere Mieterhaushalte es bundesweit gibt. Potenzielles Angebot und potenzielle Nachfrage müssen auch räumlich zusammenpassen. Ein demografischer Angebotsüberhang in einer peripheren Region erleichtert die Wohneigentumsbildung in einer weit entfernten Großstadt nur begrenzt. Umgekehrt kann das direkte Umland für junge Haushalte einen relevanten Suchraum bilden, wenn größere Wohnungen oder Eigenheime in der Kernstadt knapp oder nicht erschwinglich sind. Die Frage nach den Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohneigentumsbildung ist deshalb vor allem eine regionale Matching-Frage. Wie gut sich solche regionalen Potenziale tatsächlich in Wohneigentumsbildung



übersetzen lassen, hängt zudem von den wirtschaftlichen Perspektiven der jeweiligen Regionen ab.

Die vorliegende Studie untersucht, in welchem Umfang und in welchen Regionen sich die potenzielle demografisch bedingte Nachfrage jüngerer Mieterhaushalte nach Wohneigentum und das latente Wohnraumpotenzial älterer Eigentümerhaushalte gegenüberstehen.

Grundlage ist eine Sonderauswertung des Zensus 2022 für die 400 kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland.

Als potenzielle Nachfrage werden Mieterhaushalte im typischen wohneigentumsbildenden Alter von 30 bis 44 Jahren betrachtet. Das latente Angebot umfasst in der weiteren Abgrenzung Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren und in einer konservativeren Variante Eigentümerhaushalte ab 75 Jahren, soweit es sich um Einpersonenhaushalte oder Paarhaushalte ohne Kinder handelt. Ergänzende Auswertungen des sozioökonomischen Panels zeigen, wie sich der Wohnflächenkonsum und die subjektive Bewertung der Wohnungsgröße im Lebensverlauf entwickeln und im Zeitverlauf entwickelt haben und motivieren damit die Debatte um die effizientere Nutzung bestehenden Wohnraums.

Über die Betrachtung einzelner Kreise hinaus wird das Matching für 70 Großstädte um den jeweils direkt angrenzenden Umlandring erweitert. Dabei wird berücksichtigt, dass ein Umlandkreis zum potenziellen Suchraum mehrerer Großstädte gehören kann. Abschließend werden nationale und internationale Praxisbeispiele untersucht, die Hinweise darauf geben, unter welchen Voraussetzungen latente Wohnraumpotenziale tatsächlich aktiviert werden können.

Die Ergebnisse zeigen ein differenziertes Bild. Erstens liegen potenzielle Nachfrage und latentes Angebot auf Bundesebene zwar in einer ähnlichen Größenordnung; von einem massiven demografischen Angebotsüberhang kann jedoch keine Rede sein. Zweitens verbergen sich hinter dem bundesweiten Verhältnis erhebliche regionale Unterschiede: Rechnerische Angebotsüberhänge konzentrieren sich vielfach auf kleinere und ländlich geprägte Regionen, während die größten Nachfrageüberhänge in Großstädten und wirtschaftlich dynamischen Zentren auftreten. Drittens verbessert die Einbeziehung des direkten Umlands das Matching für zahlreiche Großstädte deutlich, reicht aber gerade in den großen Metropolen häufig nicht aus, um die potenzielle Nachfrage rechnerisch zu decken. Der demografische Wandel eröffnet damit regional relevante Spielräume, ersetzt jedoch weder eine bedarfsgerechte Neubautätigkeit noch eine aktive Nutzung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands.



Die Studie ist wie folgt aufgebaut: Nach der Einordnung in die bestehende Literatur werden zunächst die relevanten demografischen Rahmenbedingungen, der Wohnflächenkonsum und die subjektive Bewertung der Wohnungsgröße untersucht. Anschließend werden potenzielle Nachfrage und latentes Wohnraumpotenzial auf Bundes-, Länder- und Kreisebene gegenübergestellt. Die Analyse wird danach um regionale Wanderungsmuster und Stadt-Umland-Potenziale erweitert. Auf dieser Grundlage werden nationale und internationale Ansätze zur Aktivierung bestehender Wohnraumpotenziale diskutiert und abschließend wohnungspolitische Empfehlungen abgeleitet.

Informieren Sie sich im interaktiven Online-Tool zur Studie mit dem regionalen Steckbrief über Ihre Region: www.sparda-wohnen2026.de

Zwischen Stadt und Land:
Wohneigentumsbildung im demografischen Wandel

Kernergebnisse

der Sparda-Studie 2026

23 %

Das entspricht im Jahr 2025 dem Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Dreißig Jahre zuvor machte dies noch den Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 30 und 44 Jahren aus.

300 von 400

In drei Vierteln der Kreise ist das latente Angebot von Wohneigentum größer als die potenzielle Nachfrage. Aber: In den 300 Kreisen wohnen weniger junge potenzielle Nachfrager als in den verbleibenden 100.

Der Nettowanderungssaldo zwischen den 70 größten kreisfreien Städten und den angrenzenden Landkreisen beträgt

+54.709 *Personen.*

22 bis 38 %

Der Anteil der Eigentümer ab 65 Jahren an allen Eigentümern ist mit 38 Prozent in Wilhelmshaven am höchsten und mit 22 Prozent in Vechta am geringsten.

In München ist der Anteil der jungen Mieter zwischen 30 und 44 Jahren an allen Mietern mit 29 Prozent deutschlandweit am höchsten, in Suhl mit 15 Prozent am geringsten.

15 bis 29 %

28 %

der Eigentümer wohnen subjektiv in einer zu großen Wohnung. Bei den ***Eigentümern ab 65 Jahren*** *sind es sogar* ***37 Prozent.***

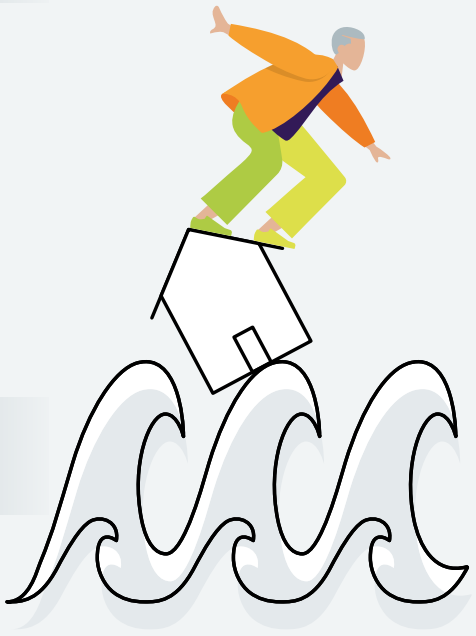
5,3 Millionen

*So viele Haushalte bezeichnen jeweils die **potenzielle Nachfrage** nach Wohneigentum (Mieter zwischen 30 und 44 Jahren) und das **latente Angebot** von Wohneigentum (Eigentümer ab 65 Jahren).*

In

34 von 70

der größten Städte reicht auch das latente Umlandpotenzial nicht aus, um die potenzielle demografische Nachfrage nach Wohneigentum zu decken.



*Die **höchste Relation aus jungen Mietern und älteren Eigentümern** beträgt:*

332 %

In der Südwestpfalz ist das latente Angebot an Wohneigentum gut viermal so groß wie die potenzielle demografische Nachfrage jüngerer Mieterhaushalte.

Kein Silver Tsunami

Die Zahl der subjektiv zu groß wohnenden Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren und der Mieter im Alter zwischen 30 und 44 Jahren entspricht sich fast exakt:

2,6 Millionen



Einordnung in die bestehende Literatur

2.1 | **Literaturüberblick** **16**

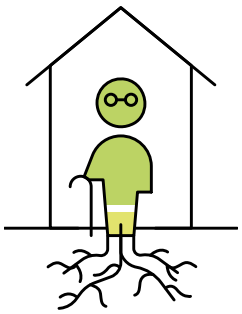
2.2 | **Beitrag der vorliegenden Studie** **23**



02

2.1 *Literaturüberblick*

Die Entscheidung, im höheren Lebensalter umzuziehen, wird durch ein komplexes Zusammenspiel finanzieller, struktureller, sozialer und psychologischer Faktoren geprägt. Gängige Modelle der Wohnmobilität gehen davon aus, dass Haushalte ihren Wohnort wechseln, wenn sie ihre Wohnsituation verbessern, ihre Wohnkosten senken oder die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen erhöhen möchten. ***Die empirische Literatur zeigt jedoch, dass die Umzugsneigung mit zunehmendem Alter deutlich zurückgeht. Viele ältere Menschen verbleiben selbst dann in ihrer Wohnung, wenn diese aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen, eines hohen Instandhaltungsaufwands oder einer veränderten Haushaltsgröße nicht mehr gut zu ihren Bedürfnissen passt*** (Angelini & Laferrère, 2012; de Jong et al., 2018; Lowies et al., 2019).



Auch wenn die Wohnung nicht mehr zu ihren Bedürfnissen passt, bleiben viele ältere Menschen oft in ihrem vertrauten Wohnraum verwurzelt – sie **ziehen seltener um.**

Wohnflächenkonsum und Wohnmobilität im Lebensverlauf

Für die Wohnungsmarktanalyse ist dieses Beharrungsvermögen von besonderer Bedeutung: Bleiben ältere, kleiner gewordene Haushalte in vergleichsweise großen Wohnungen oder Eigenheimen, kann dies die Verfügbarkeit familiengeeigneten Wohnraums begrenzen. Zugleich steigt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner, ohne dass sich der Wohnungsbestand entsprechend vergrößert. Die Untersuchung des Wohnflächenkonsums im Lebensverlauf liefert daher wichtige Hinweise darauf, in welchem Umfang demografische Veränderungen und eine geringe Wohnmobilität zur ungleichen Verteilung des vorhandenen Wohnraums beitragen.

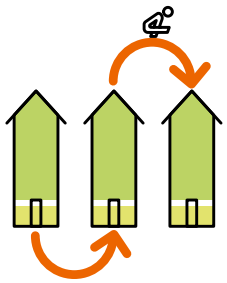
Die Abwägung zwischen Wohnqualität und Wohnkosten, der Erreichbarkeit von Aktivitäten und Einrichtungen sowie der mit einem Standort verbundenen Mobilitätskosten gilt seit Langem als zentral für die Umzugsentscheidung und die Wahl eines neuen Wohnorts (Lee & Waddell, 2010). Einen klassischen Erklärungsansatz bietet das zweistufige Modell von Brown & Moore (1970). Danach entsteht zunächst Unzufriedenheit mit der gegenwärtigen Wohnsituation; erst in einem zweiten Schritt wird entschieden, ob diese Unzufriedenheit tatsächlich durch einen Umzug aufgelöst wird. Gerade bei älteren Haushalten führt eine objektiv oder subjektiv nachlassende Eig-

nung der Wohnung jedoch nicht zwangsläufig zu einem Wohnungswechsel. Dieleman (2001) zeigt, dass Wohneigentum, eine größere Haushaltsgröße und ein höheres Alter jeweils mit geringeren Umzugsraten verbunden sind. ***Während die Wohnmobilität insbesondere im frühen Erwachsenenalter hoch ist, nimmt sie im weiteren Lebensverlauf ab.*** Dadurch können Wohnsituationen fortbestehen, die ursprünglich auf eine größere Haushalts- oder Familienkonstellation zugeschnitten waren.

Beharrungsvermögen im Alter: objektive und verhaltensökonomische Gründe

Eine zentrale Herausforderung im Alter ist deshalb die zunehmende Diskrepanz zwischen dem individuellen Wohnbedarf und den Merkmalen der bewohnten Immobilie. Nachlassende Gesundheit und Mobilität gehören zu den wichtigsten Gründen, einen Umzug in Betracht zu ziehen – insbesondere dann, wenn die Wohnung schwer instand zu halten, nicht barrierearm oder nicht mehr mit den funktionalen Fähigkeiten ihrer Bewohner vereinbar ist (Banks et al., 2012; Ewen & Chahal, 2013). Auch der Auszug der Kinder kann eine Neubewertung des Wohnbedarfs auslösen: Flächen, die während der Familienphase benötigt wurden, werden anschließend teilweise nicht mehr genutzt, sodass grundsätzlich ein Anreiz zur Verkleinerung besteht (Abramsson & Andersson, 2012). Diese Veränderungen führen allerdings nicht automatisch zu einer höheren Mobilität. Der organisatorische und körperliche Aufwand eines Umzugs kann selbst eine erhebliche Hürde darstellen, vor allem wenn gesundheitliche Einschränkungen seine Durchführung erschweren (Ewen & Chahal, 2013).

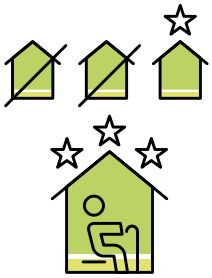
Zur Erklärung dieses Beharrungsvermögens sind neben objektiven Rahmenbedingungen auch verhaltensökonomische Mechanismen relevant. Aus der Perspektive der Prospect Theory können Verlustaversion und Risikovermeidung dazu führen, dass mögliche Nachteile eines Umzugs stärker gewichtet werden als dessen potenzielle Vorteile (Kahneman & Tversky, 1979). Ältere



Hohe Wohnmobilität

bei jüngeren Haushalten – im weiteren Lebensverlauf nimmt sie immer mehr ab.





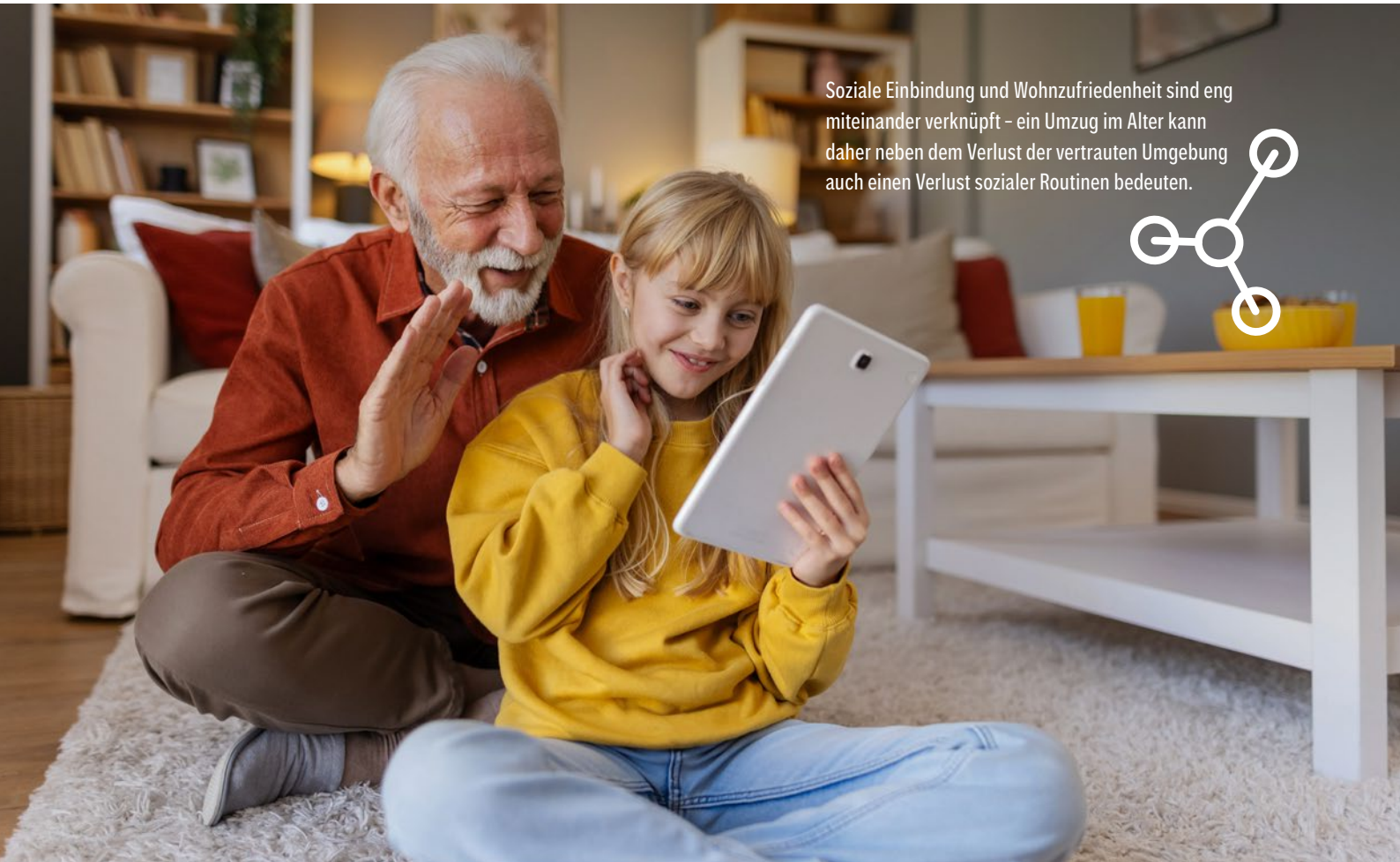
Endowment-Effekt

Der eigene Wohnraum wird gegenüber verfügbaren Alternativen tendenziell überbewertet und aufgrund von Risikoaversion oft auch länger beibehalten.

Menschen bleiben demnach häufig so lange in ihrer bisherigen Wohnung, bis ein Verbleib kaum noch möglich ist (Ossokina & Arentze, 2024). ***Hinzu kommt der Endowment-Effekt: Die eigene Wohnung wird gegenüber verfügbaren Alternativen tendenziell überbewertet, weil sie bereits zum persönlichen Besitz und zur eigenen Lebensgeschichte gehört (Ossokina & Arentze, 2024). Morrison & Clark (2016) sowie Clark & Lisowski (2017, 2019) liefern empirische Hinweise darauf, dass ältere Menschen ihre Wohndauer auch aufgrund von Risikoaversion verlängern.*** Diese Befunde verdeutlichen, dass eine große Wohnfläche im Alter nicht allein als Ergebnis einer aktuellen, frei von Anpassungskosten getroffenen Nachfrageentscheidung interpretiert werden kann. Sie kann ebenso Ausdruck einer über den Lebensverlauf entstandenen und nur träge angepassten Wohnsituation sein.

Faktoren der Wohnzufriedenheit

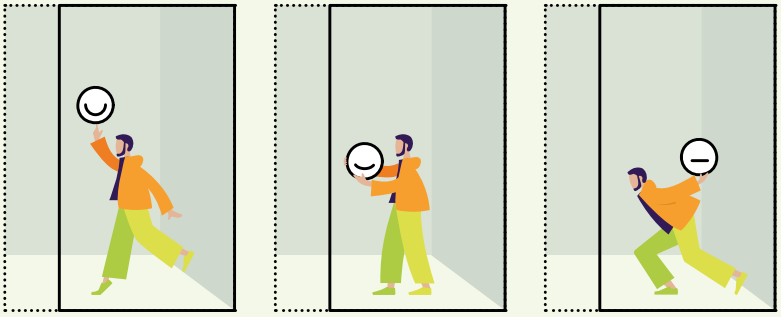
Darüber hinaus sind soziale Einbindung und Wohnzufriedenheit eng miteinander verknüpft. Fernandez-Portero et al. (2023) zeigen anhand einer Untersuchung von 352 Personen ab 65 Jahren, dass das Zusammenleben mit Familienmitgliedern mit stärkerer sozialer Integration, höherem Wohlbefinden und größerer Lebenszufriedenheit einhergeht. Zugleich unterstreicht die Studie die Bedeutung sozialer Teilhabe: Die Beteiligung an sozialen Aktivitäten kann auch bei alleinlebenden Personen Wohlbefinden und Zufriedenheit fördern. Van Assche et al. (2019) finden anhand zweier Stichproben niederländischer Erwachsener und belgischer Studierender, dass positiv wahrgenommene lokale Normen mit einer höheren Quartierszufriedenheit und damit mit einer geringeren Wegzugsabsicht korrelieren. ***Für ältere Menschen kann ein Umzug daher nicht nur den Verlust einer vertrauten Wohnung bedeuten, sondern auch etablierte soziale Beziehungen und alltägliche Routinen gefährden.***

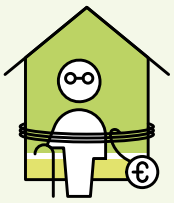


Soziale Einbindung und Wohnzufriedenheit sind eng miteinander verknüpft – ein Umzug im Alter kann daher neben dem Verlust der vertrauten Umgebung auch einen Verlust sozialer Routinen bedeuten.

Die Größe der verfügbaren Wohnfläche wird grundsätzlich positiv mit Wohnzufriedenheit und Lebensqualität in Verbindung gebracht. Kennzahlen wie die Zahl der Räume je Person werden deshalb unter anderem im „Better Life Index“ der OECD und im „European Quality of Life Survey“ als Dimension der Lebensqualität verwendet (Balestra & Sultan, 2013; Foye, 2017). Der zusätzliche Nutzen größerer Wohnflächen scheint jedoch abzunehmen. ***Empirische Untersuchungen deuten darauf hin, dass zusätzliche Fläche die Wohnzufriedenheit zunächst erhöht, der positive Effekt im Zeitverlauf aber schwächer werden kann.*** Ein Umzug in eine größere Wohnung führt daher nicht zwangsläufig zu einer dauerhaft höheren subjektiven Lebenszufriedenheit (Wolbring, 2017; Foye, 2017). Umgekehrt folgt daraus allerdings nicht, dass eine Verkleinerung im Alter ohne Wohlfahrtsverluste möglich wäre. Entscheidend ist, ob eine kleinere Wohnung hinsichtlich Lage, Barrierearmut, Kosten, Ausstattung und sozialem Umfeld eine attraktive Alternative darstellt.

Mehr Wohnfläche **erhöht** zunächst die Wohnzufriedenheit, der positive Effekt im Laufe der Zeit jedoch an Intensität **verliert**.



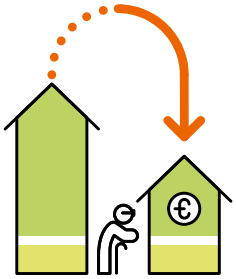


Höhere Kosten alternativer Wohnoptionen binden Haushalte an den bestehenden Wohnraum – das Verbleiben ist finanziell rational, selbst wenn dessen Fläche den eigentlichen Bedarf übersteigt.

Mit zunehmendem Alter gewinnt die wohnortnahe Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und sozialen Dienstleistungen an Bedeutung. Damit kann die Lage einer Wohnung wichtiger werden als einzelne physische Wohnungsmerkmale (Abramsson & Andersson, 2012; Burgess & Quinio, 2020). Dies kann erklären, weshalb manche ältere Menschen in zentralere oder besser erschlossene Lagen ziehen, während andere – insbesondere bei bereits guter Versorgung – bewusst in ihrer bisherigen Wohnung bleiben (Andersson et al., 2019). Eine gute Infrastruktur kann somit sowohl einen Umzug begünstigen als auch das Verbleiben am bisherigen Wohnort stabilisieren. Die Literatur legt insgesamt nahe, dass eine verbesserte Erreichbarkeit allein häufig nicht ausreicht, um einen Wohnungswechsel auszulösen.

Finanzielle Rationalität

Auch finanzielle Faktoren wirken nicht eindeutig. Einerseits kann die Verkleinerung des Wohnraums Eigentümern ermöglichen, gebundenes Immobilienvermögen freizusetzen und in Alterseinkommen umzuwandeln (Clark & Deurloo, 2006). Andererseits verursacht ein Umzug Transaktionskosten und kann mit höheren laufenden Wohnkosten sowie einem Verlust finanzieller Planungssicherheit verbunden sein. ***Eigentümer mit geringen Wohnkosten und Mieter mit lang laufenden, vergleichsweise günstigen Verträgen können nach einem Umzug sogar höhere statt niedrigere monatliche Belastungen tragen. Unter diesen Bedingungen ist das Verbleiben in der bisherigen Wohnung finanziell rational, obwohl deren Fläche den Bedarf übersteigt (Painter & Lee, 2009; Herbers et al., 2014).*** Ein solcher Lock-in-Effekt ist insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten relevant, wenn Neuvertragsmieten deutlich über den Mieten bestehender Verträge liegen oder eine kleinere Ersatzwohnung im vertrauten Umfeld kaum verfügbar ist.



Finanzielle Anreize
können den Wechsel älterer Eigentümer in kleinere und bedarfsgerechtere Wohnungen erleichtern und so eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands ermöglichen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung nimmt nicht nur **Einfluss** auf die Wohnraumnutzung, sondern auch auf Nachfrage, Verfügbarkeit und Preise der regionalen Wohnungsmärkte.



Mehrere Arbeiten untersuchen zudem, wie demografische Veränderungen die aggregierte Wohnungsnachfrage und die Immobilienpreise beeinflussen. Gong & Yao (2022) analysieren die Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt. Gevorgyan (2019) zeigt ergänzend, dass die Altersstruktur und das Bevölkerungswachstum mit der Entwicklung der Immobilienpreise zusammenhängen; die Untersuchung bezieht sich damit auf aggregierte Preiseffekte und nicht unmittelbar auf den Wohnflächenkonsum einzelner älterer Haushalte. Für deutsche Städte ermitteln Hiller & Lerbs (2016) einen negativen Zusammenhang zwischen dem Alterungsprozess und den Preisen für Wohneigentum, während das reale Mietwachstum positiv bleibt. Breidenbach et al. (2024) kommen zu dem Ergebnis, dass die Immobilienpreise im Jahr 2020 bei unveränderter demografischer Struktur gegenüber 2008 deutlich höher ausgefallen wären. ***Diese Befunde sprechen dafür, dass Alterung nicht nur die Nutzung einzelner Wohnungen, sondern auch Nachfrage, Verfügbarkeit und Preise auf regionalen Wohnungsmärkten beeinflusst.***

Wohnungsmarkt Deutschland: regionale Ungleichgewichte und Optimierung der Bestandsnutzung

Für Deutschland wird die Diskussion zusätzlich durch die räumliche Diskrepanz zwischen Haushaltsgrößen und Wohnungsangebot geprägt. Waltersbacher (2022) beschreibt, dass ältere Menschen häufig in nur teilweise genutzten Wohnungen oder Häusern verbleiben und dadurch familiengeeigneter Wohnraum gebunden wird. ***DZ HYP (2024) verweist auf einen Mangel an kleineren Wohnungen in städtischen Räumen, der eine Verkleinerung älterer Haushalte zusätzlich erschwert.*** Auf nationaler Ebene bestehen zugleich teilweise Überhänge größerer Wohnungen, was auf erhebliche regionale Unterschiede zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage hinweist. Möbert (2024) erwartet bei einer nach 2032 schrumpfenden Bevölkerung in bestimmten Regionen zunehmende Wohnungsüberhänge, während urbane Zentren aufgrund von Wanderungsbewegungen voraussichtlich weiterhin stark nachgefragt bleiben. Eine effizientere Wohnraumnutzung ist daher nicht mit einer pauschalen Umverteilung gleichzusetzen, sondern muss die regionale Lage und die tatsächliche Verfügbarkeit geeigneter Alternativen berücksichtigen.

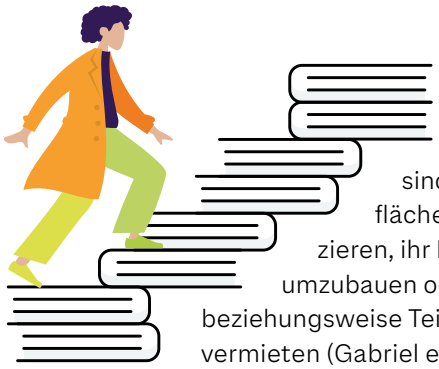
Neben laufenden Wohnkosten beeinflussen Transaktionskosten und wohnungspolitische Rahmenbedingungen die Mobilität. Abramsson & Andersson (2012) identifizieren hohe Transaktionskosten als Hindernis für Eigentümer, die eine Verkleinerung erwägen. ***DiPasquale & Glaeser (1999) betonen, dass finanzielle Anreize eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands unterstützen können, indem sie den Wechsel älterer Eigentümer in kleinere und besser geeignete Wohnungen erleichtern.*** Sagner & Voigtländer (2023) heben hervor, dass zur Verringerung von Marktungleichgewichten nicht allein auf Neubau gesetzt werden sollte, sondern auch die Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands optimiert werden müsse.

Veränderungsbereitschaft und Ortsbindung im Alter

Neueste Forschung zum suffizienten Wohnen in Deutschland erweitert diese Perspektive. Das Projekt SuWoKu untersucht, unter welchen Bedingungen Menschen in der Nachfamilienphase bereit

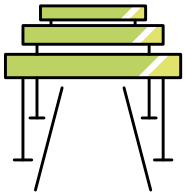
Der Mangel an kleineren Wohnungen in städtischen Räumen erschwert älteren Haushalten die Verkleinerung ihres Wohnraums.





sind, ihre Wohnfläche zu reduzieren, ihr Eigenheim umzubauen oder zu teilen beziehungsweise Teile davon zu vermieten (Gabriel et al., 2026). Die Ergebnisse zeigen, dass Veränderungsbereitschaft insbesondere dann entsteht, wenn attraktive und barrierearme Alternativen vorhanden sind und Beratung sowie praktische Unterstützung angeboten werden. Zugleich wird das Eigenheim nicht nur als funktionale Wohneinheit, sondern als biografisch geprägter Ort wahrgenommen.

Erfolgversprechende Strategien müssen daher emotionale, soziale und praktische Bedürfnisse ebenso berücksichtigen wie finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen. Als Handlungsoptionen kommen neben dem Umzug auch der Umbau, die Teilung des Gebäudes, die Untervermietung und gemeinschaftliche Wohnformen in Betracht.



Neben der Menge bildet die ungleiche Verteilung des vorhandenen Wohnraums die eigentliche

wohnungspolitische Hürde.

Diese Ergebnisse entsprechen dem in der internationalen Literatur hervorgehobenen Stellenwert der Ortsbindung. Die über Jahrzehnte entstandene emotionale Bindung an Wohnung und Wohnumfeld macht einen Umzug zu einer tiefgreifenden biografischen Entscheidung. Ältere Menschen nehmen deshalb teilweise körperliche oder finanzielle Belastungen in Kauf, um in der vertrauten Umgebung bleiben zu können (Evans et al., 2002; Buffel et al., 2014). Auch der mögliche Verlust gewachsener sozialer Beziehungen im Quartier wirkt mobilitätshemmend. Ewen & Chahal (2013) zeigen, dass die Trauer über den Verlust von Wohnung und Gemeinschaft insbesondere für Frauen, die in Seniorenwohnformen wechseln, eine erhebliche Belastung darstellen kann. Zudem nimmt die Absicht, im vertrauten Umfeld zu altern („Ageing in Place"), mit steigendem Alter zu; je länger Menschen in einer Wohnung leben, desto schwieriger wird ein späterer Wechsel (Lowies et al., 2019).

Wohnungspolitische Herausforderungen

Neuere Untersuchungen auf Grundlage des sozioökonomischen Panels weisen ebenfalls auf eine geringe Wohnmobilität bei gleichzeitig zunehmenden Diskrepanzen in der Wohnflächenverteilung hin. Kowitzke (2023) zeigt, dass „Overhousing", verstanden als eine gemessen am Haushalt hohe Wohnfläche, insbesondere bei Empty-Nest-Haushalten verbreitet ist. In nachfragestarken Regionen kann dies das effektiv verfügbare Angebot für jüngere Familien verringern. Waltersbacher (2022) argumentiert entsprechend, dass finanzielle Anreize und passende Wohnalternativen Verkleinerungsprozesse unterstützen und die Nutzung des Bestands verbessern könnten. Sagner & Voigtländer (2023) verweisen auf den wachsenden Anteil älterer Haushalte, die trotz sinkender Haushaltsgröße in geräumigen Wohnungen leben.

Zusammengenommen unterstreichen diese Befunde, dass eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands nicht allein eine Frage individueller Umzugsbereitschaft ist. Erforderlich sind zugleich geeignete Wohnungen, bezahlbare Umzugsmöglichkeiten, Beratung und gegebenenfalls Alternativen zum vollständigen Wohnungswechsel. Kohl et al. (2026) untersuchen auf Grundlage des SOEP die ungleiche Verteilung von Wohnraum in Deutschland. Sie zeigen, dass Über- und Unterbelegung gleichzeitig auftreten und Unterbelegung insbesondere bei älteren Eigentümerhaushalten verbreitet ist. ***Die Studie unterstreicht, dass die wohnungspolitische Herausforderung nicht nur im Umfang, sondern auch in der Verteilung des vorhandenen Wohnraums liegt.***

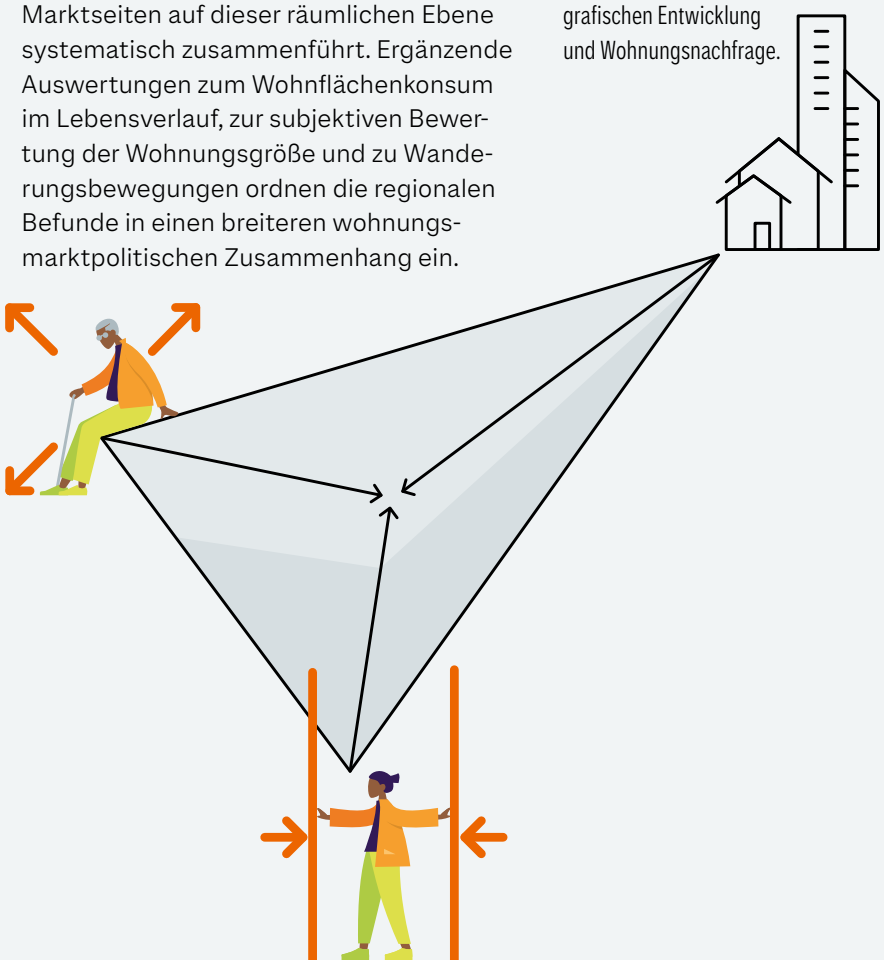
2.2
Beitrag der vorliegenden Studie

Die diskutierte Literatur verdeutlicht, dass ältere Haushalte ihre Wohnsituation häufig nur verzögert an eine veränderte Haushaltsgröße und neue Bedürfnisse anpassen. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass dadurch insbesondere in größeren Wohnungen und Eigenheimen Wohnraum gebunden sein kann, der grundsätzlich auch für jüngere Haushalte infrage käme. Parallel dazu beschäftigt sich eine breite wohnungspolitische Debatte mit den erschwerten Bedingungen der Wohneigentumsbildung jüngerer Mieterhaushalte. Hinzu kommt, dass die demografische Entwicklung, die Haushaltsstrukturen und die Wohnungsnachfrage regional sehr unterschiedlich verlaufen.

Damit treffen drei Debatten aufeinander, die bislang häufig weitgehend getrennt betrachtet werden: der hohe Wohnflächenkonsum älterer Eigentümerhaushalte, die begrenzten Möglichkeiten jüngerer Mieterhaushalte zur Wohneigentumsbildung und die ausgeprägten regionalen Unterschiede in der demografischen Entwicklung und Wohnungsnachfrage. Offen ist insbesondere, in welchem Umfang sich aus den Wohn- und Haushaltsstrukturen älterer Eigentümer überhaupt ein relevantes latentes Angebot ableiten lässt und ob es räumlich dort liegt, wo eine potenzielle Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Hier setzt die vorliegende Studie an. Auf Grundlage einer Sonderauswertung des Zensus 2022 wird für die 400 kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland untersucht, wie und wo sich die potenzielle Nachfrage jüngerer Mieterhaushalte nach Wohneigentum und das latente Angebot älterer Eigentümerhaushalte gegenüberstehen. Im Mittelpunkt steht damit nicht allein die bundesweite Größenordnung beider Potenziale, sondern vor allem ihr regionales Verhältnis. Nach Kenntnis der Autoren liegt bislang keine flächendeckende Untersuchung für Deutschland vor, die beide Marktseiten auf dieser räumlichen Ebene systematisch zusammenführt. Ergänzende Auswertungen zum Wohnflächenkonsum im Lebensverlauf, zur subjektiven Bewertung der Wohnungsgröße und zu Wanderungsbewegungen ordnen die regionalen Befunde in einen breiteren wohnungsmarktpolitischen Zusammenhang ein.

Drei Faktoren prägen die Wohnraumpotenziale: der Wohnflächenkonsum älterer Haushalte, die Eigentumsbildung jüngerer Mieterhaushalte sowie regionale Unterschiede in der demografischen Entwicklung und Wohnungsnachfrage.





03



Relevante soziodemografische Rahmenbedingungen

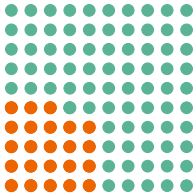
3.1 | **Altersverteilung im Allgemeinen** **26**

3.2 | **Wohneigentumsquote** **30**

3.3 | **Wohnflächenkonsum im Lebensverlauf** **32**

3.4 | **Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße – Umschichtungspotenziale zwischen Eigentumsformen und Kohorten** **34**

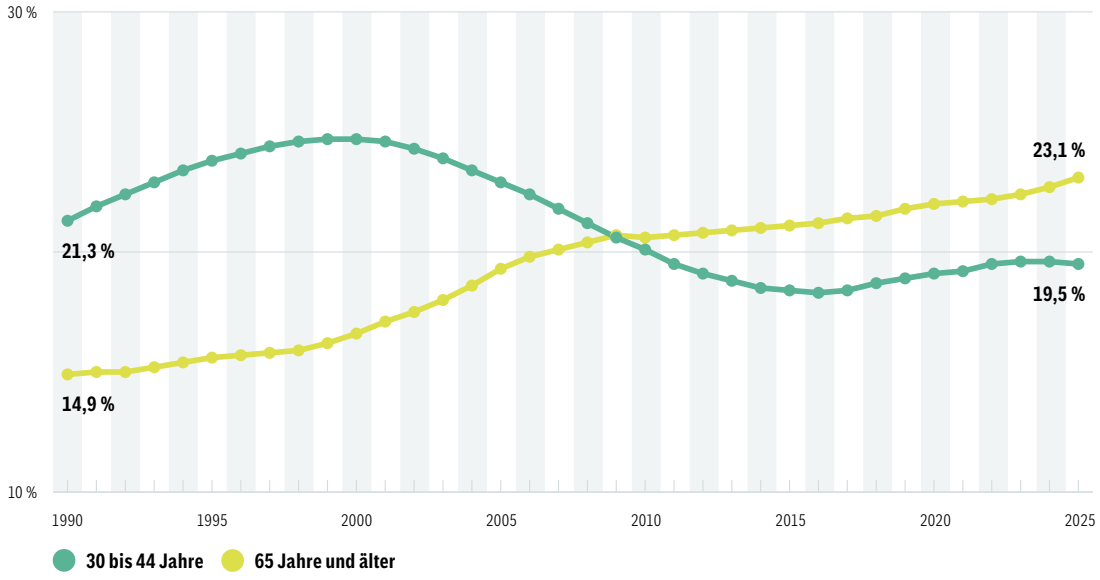
3.1 *Altersverteilung im Allgemeinen*



23 %
der Gesamtbevölkerung im Jahr 2025 sind älter als 65 Jahre.

Deutschland befindet sich in einem tiefgreifenden demografischen Wandel. Die alternde Bevölkerung verändert auch die Struktur des Wohnungsmarktes grundlegend. Für die vorliegende Studie sind dabei zwei Altersgruppen von besonderem Interesse: Personen im Alter von 30 bis 44 Jahren als potenzielle Nachfrager auf dem Wohneigentumsmarkt und die älteren Eigentümerhaushalte (Bevölkerung ab 65 Jahren) als latentes Angebot. Wie Abbildung 3-1 zeigt, hat der Anteil der ab 65-jährigen Personen an der Gesamtbevölkerung in Deutschland im Betrachtungszeitraum zwischen 1990 und 2025 kontinuierlich zugenommen, während der Anteil der 30- bis 44-jährigen Personen in den 1990er-Jahren zunächst zunahm und anschließend zurückgegangen ist. Ab 2015 zeigt sich eine Phase der Stabilisierung.

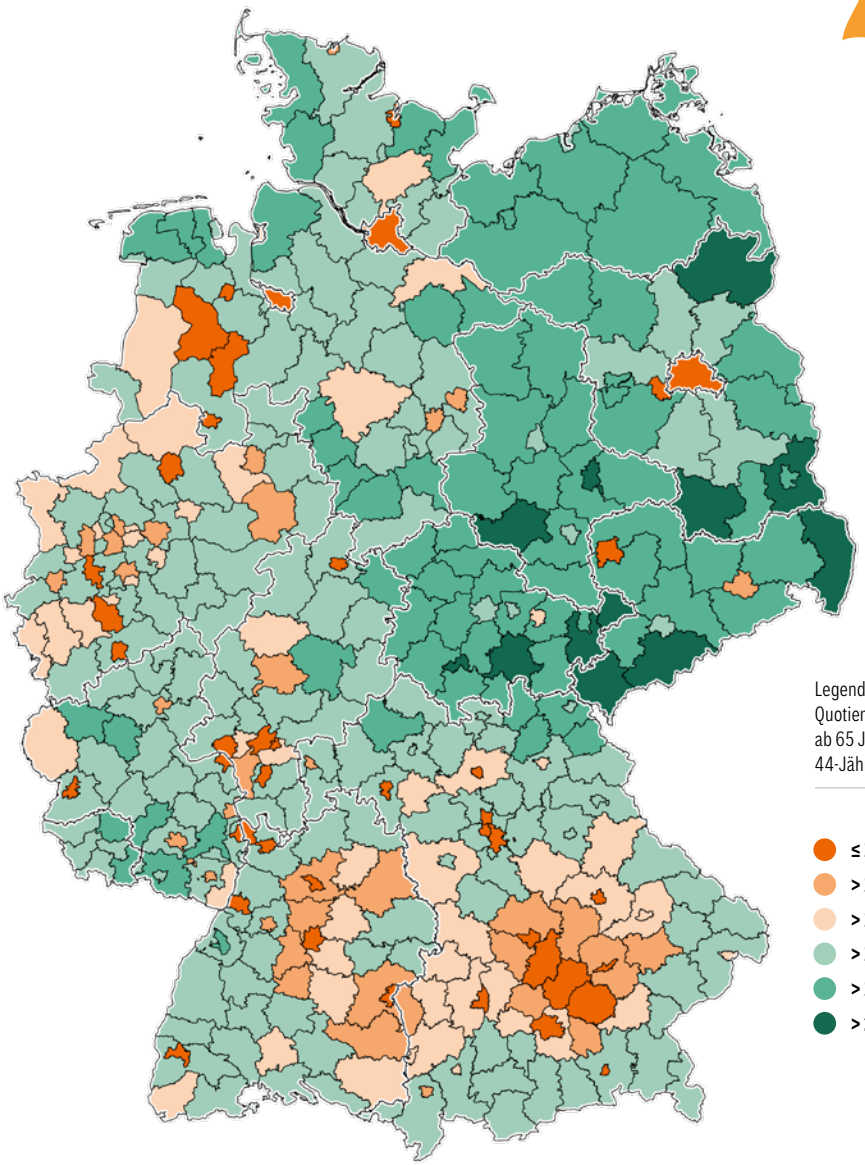
Abbildung 3-1:
Altersverteilung im Zeitverlauf
Anteil der Bevölkerung in der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung, Deutschland



Quelle: Destatis (2025), eigene Darstellung.

Abbildung 3-2:
Altersverteilung auf Kreisebene

Quotient aus der Bevölkerung ab 65 Jahren und der Bevölkerung im Alter von 30 bis 44 Jahren, 2025



Legende:
Quotient aus der Bevölkerung ab 65 Jahren und der 30- bis 44-Jährigen (2025)

- ≤ 1,00
- > 1,00 bis ≤ 1,10
- > 1,10 bis ≤ 1,19
- > 1,19 bis ≤ 1,50
- > 1,50 bis ≤ 2,00
- > 2,00

Quelle: Destatis (2025), eigene Darstellung.



Das Verhältnis der Altersgruppen 65+ zu den 30- bis 44-Jährigen variiert räumlich stark und verdeutlicht ein ausgeprägtes

Stadt-Land-Gefälle.

Am aktuellen Datenrand ergibt sich beim Verhältnis von älterer zu jüngerer Bevölkerung auf regionaler Ebene ein differenzierteres Bild. Abbildung 3-2 zeigt den Quotienten aus der Bevölkerung ab 65 Jahren und der Bevölkerung im Alter von 30 bis 44 Jahren auf Kreisebene und macht damit sichtbar, wie stark das Verhältnis dieser beiden Altersgruppen räumlich variiert. ***Besonders deutlich tritt dabei das Stadt-Land-Gefälle hervor. Bundesweit liegt der Quotient aus der Bevölkerung ab 65 Jahren und der Bevölkerung von 30 bis 44 Jahren im Durchschnitt bei 1,19.***

ø 1,19

So viele Personen ab 65 Jahren kommen bundesweit auf eine Person im Alter von 30 bis 44 Jahren.

Nur 42
Regionen verzeichnen ein relatives Übergewicht der 30- bis 44-Jährigen im Verhältnis zur Altersgruppe 65+.

Auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte weist die thüringische kreisfreie Stadt Suhl den deutschlandweit höchsten Quotienten auf. Dort kommen auf eine Person im Alter von 30 bis 44 Jahren 2,35 Personen ab 65 Jahren. Mit den Landkreisen Greiz (2,25) und Altenburger Land (2,15) folgen auf den Rängen 2 und 3 zwei weitere Regionen aus Thüringen. Insgesamt befinden sich unter den 50 Regionen mit dem höchsten Quotienten nur vier Städte. Neben Suhl sind dies Dessau-Roßlau (2,09) auf Rang 8, Gera (1,77) auf Rang 37 sowie Frankfurt (Oder), die mit einem Quotienten von 1,68 auf Rang 49 liegt.

In lediglich 42 Regionen weist der Altersquotient einen Wert von kleiner eins und damit ein relatives Übergewicht der jüngeren Bevölkerung zwischen 30 und 44 Jahren verglichen zur Bevölkerung ab 65 Jahren auf. Unter diesen 42 Regionen befinden sich mit Freising (0,83), Vechta (0,95), Cloppenburg (0,95), Erding (0,96) sowie Pfaffenhofen an der Ilm (0,97) fünf Landkreise. Alle weiteren Regionen sind kreisfreie Städte. ***Die drei Regionen mit den bundesweit geringsten Quotienten und damit dem größten relativen Übergewicht der Bevölkerung im potenziell wohneigentumsbildenden Alter von 30 bis 44 Jahren gegenüber der Bevölkerung im potenziellen Angebotsalter ab 65 Jahren sind die Großstädte Frankfurt am Main (0,65), Offenbach am Main (0,68) sowie München (0,70).***

Neben dem eindeutigen Stadt-Land-Gefälle lässt sich ein weiteres regionales Muster deutlich ablesen: Der Quotient fällt in den ostdeutschen Regionen vielfach höher aus als in den westdeutschen Regionen.



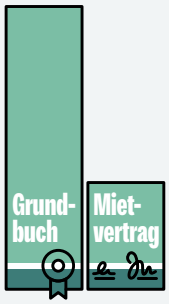
ø 2,35
Die thüringische Stadt Suhl hat deutschlandweit den höchsten Überhang an Personen ab 65 Jahren im Verhältnis zur Bevölkerung im potenziell wohneigentumsbildenden Alter.

Frankfurt am Main, Offenbach am Main und München zählen zu den drei Regionen mit dem bundesweit größten Übergewicht der Bevölkerung im potenziell wohneigentumsbildenden Alter von 30 bis 44 Jahren.



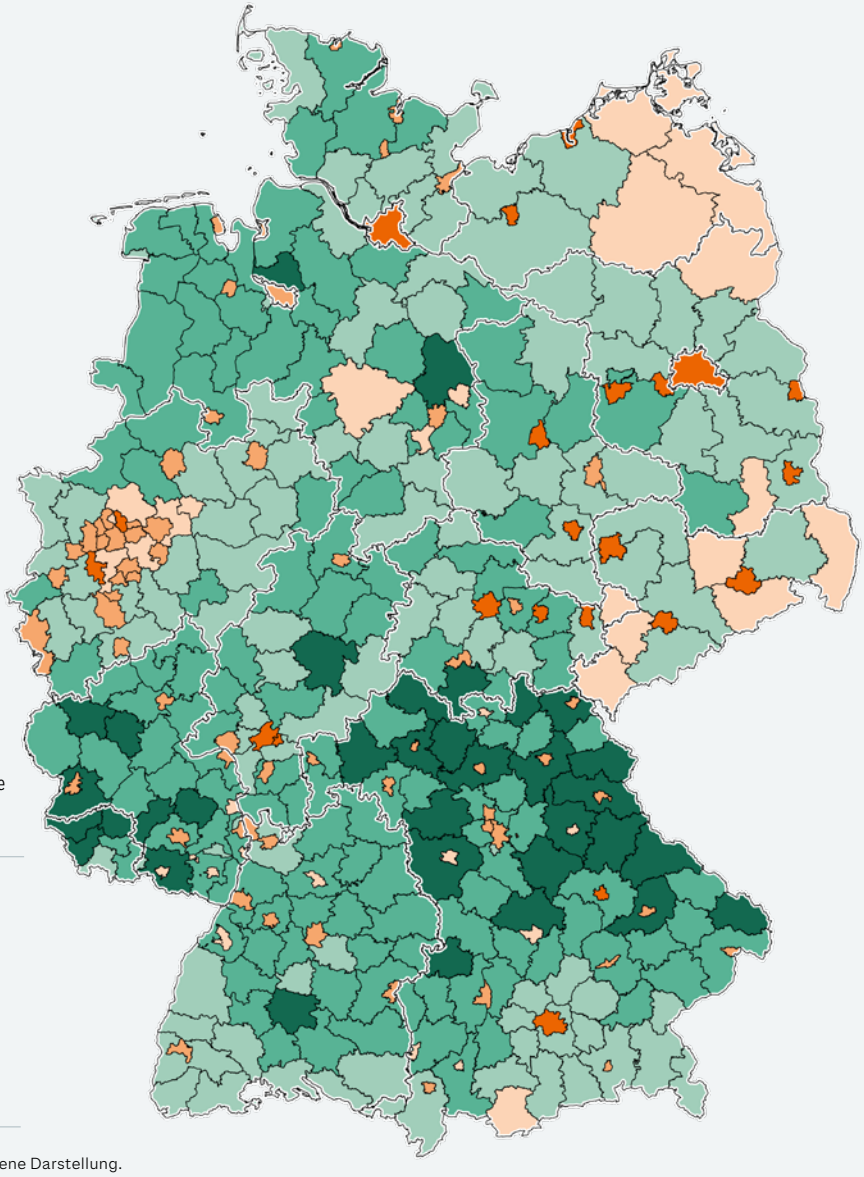


3.2 *Wohneigentumsquote*



Ländliche Räume liegen bei der Wohneigentumsquote klar vorn – Spitzenreiter ist der rheinland-pfälzische Landkreis Südwestpfalz mit 72,6 Prozent.

Abbildung 3-3:
Wohneigentumsquote auf Kreisebene
Eigentumsquote von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime), in Prozent, 2022



Legende:
Eigentumsquote von Gebäuden mit Wohnraum, bewohnten Unterkünften sowie den sich darin befindenden Wohnungen, in Prozent (2022)

- ≤ 24,2
- > 24,2 bis ≤ 37,6
- > 37,6 bis ≤ 44,3
- > 44,3 bis ≤ 55,0
- > 55,0 bis ≤ 65,0
- > 65,0

Quelle: Destatis (2022a), eigene Darstellung.

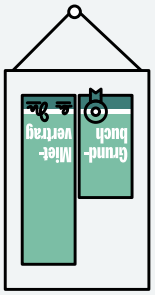
Neben der Altersstruktur ist die Wohneigentumsquote eine weitere zentrale soziodemografische Größe, um die derzeitige Wohnsituation in Deutschland einzuordnen. Abbildung 3-3 (Seite 30) illustriert dabei den Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen[1] an allen bewohnten Wohnungen auf Kreisebene. Auch hier zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen Stadt und Land, die im Folgenden näher betrachtet werden.

Im Vergleich der Kreise und kreisfreien Städte wird deutlich, dass die Wohneigentumsquote in ländlichen Regionen bedeutend höher ist als in urbanen Räumen. So befindet sich unter den 250 Regionen Deutschlands mit der höchsten Eigentumsquote lediglich eine einzige kreisfreie Stadt: Das bayerische Schwabach rangiert mit einer Quote von 49,4 Prozent auf Rang 242.

Die bundesweit höchste Wohneigentumsquote weist der rheinland-pfälzische Landkreis Südwestpfalz auf. Dort liegt der Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen bei 72,6 Prozent.

Es folgen der saarländische Landkreis Sankt Wendel (72,0 Prozent) sowie der bayerische Landkreis Freyung-Grafenau (71,5 Prozent) auf den Rängen 2 und 3. Im Bundesland Bayern ist die Wohneigentumsquote besonders stark ausgeprägt. Unter den 20 Regionen mit der höchsten Eigentumsquote befinden sich 15 bayerische Landkreise.

Ein vollständig umgekehrtes Bild zeigt sich mit Blick auf die Regionen mit den niedrigsten Eigentumsquoten. Unter den 100 Regionen mit dem geringsten Anteil eigentümerbewohnter Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen befinden sich mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis (37,7 Prozent), dem Landkreis Uckermark (39,5 Prozent), dem Landkreis Zwickau (39,9 Prozent), dem Kreis Recklinghausen (40,6 Prozent) sowie dem Landkreis Altenburger Land (40,8 Prozent) lediglich fünf Regionen, die keine kreisfreien Städte sind. ***Die drei Regionen mit den bundesweit geringsten Eigentumsquoten sind die im Osten Deutschlands gelegenen kreisfreien Großstädte Leipzig (13,5 Prozent), Rostock (14,6 Prozent) und Berlin (16,3 Prozent).*** Im bundesweiten Durchschnitt liegt die Wohneigentumsquote bei 44,3 Prozent.



95 der 100 Regionen mit den niedrigsten Eigentumsquoten sind

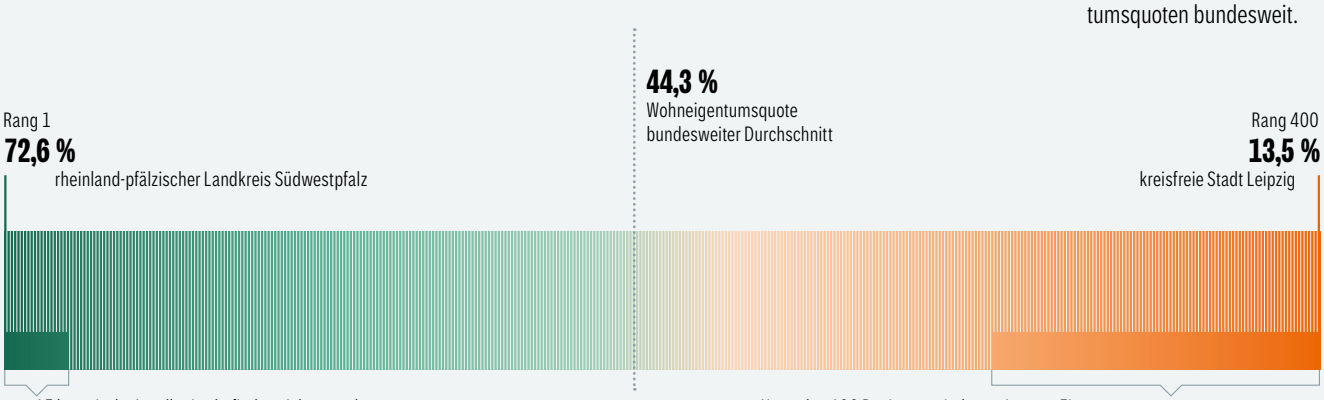
kreisfreie Städte.



Neben Leipzig zählen Rostock und Berlin zu den

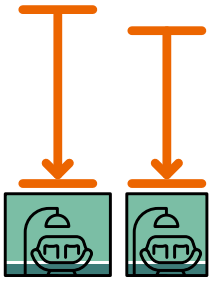
3 Regionen

mit den geringsten Eigentumsquoten bundesweit.

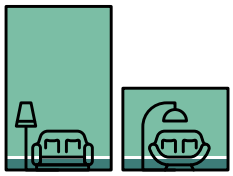


[1]Unter den Begriff Wohnungen fallen hier Gebäude mit Wohnraum sowie Wohnungen. Nicht berücksichtigt sind leerstehende Wohnungen, Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung der Eigentumsquote erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

3.3 *Wohnflächenkonsum im Lebensverlauf*



In der Altersgruppe der 40- bis 44-Jährigen ist die Wohnfläche pro Kopf 5 Quadratmeter geringer als bei den 30-Jährigen.



Rund **2-mal** so viel Wohnfläche pro Kopf besitzen ältere Eigentümer im Vergleich zu Mietern in der Phase vor einer möglichen Wohneigentumsbildung.

Als Ausgangspunkt wird zunächst untersucht, wie sich der Wohnflächenkonsum über den Lebensverlauf sowie im Vergleich zwischen Mietern und Eigentümern entwickelt. Die Betrachtung schafft die empirische Grundlage, um jene Lebensphasen zu identifizieren, in denen sich Wohnraumnutzung und Wohnraumbedarf besonders deutlich verändern. Zugleich lässt sich prüfen, ob die bekannten lebenszyklischen Muster über die Zeit stabil geblieben sind oder im Zeitverlauf verschoben haben.

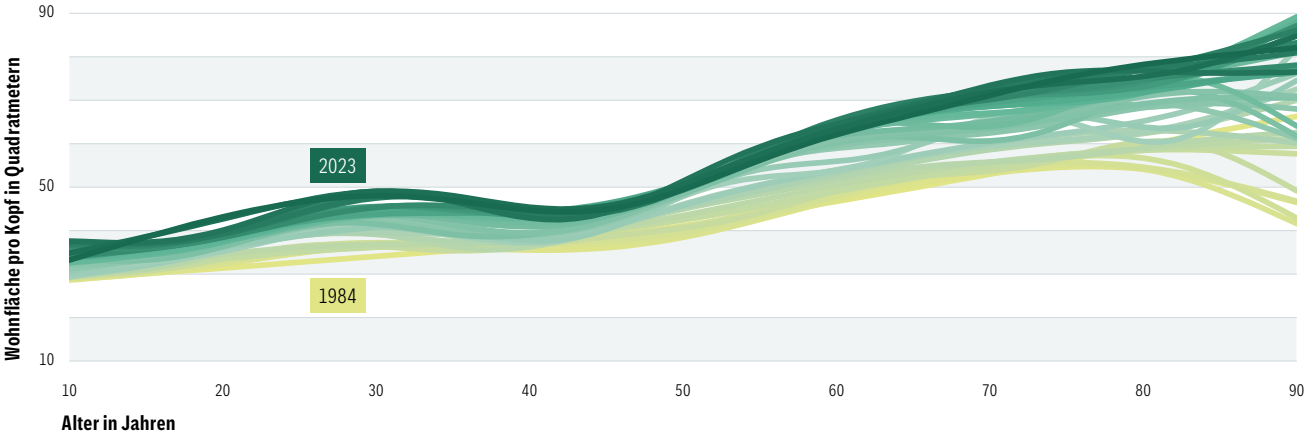
Abbildung 3-4 (Seite 33) zeigt einen ausgeprägten Lebenszyklus des Wohnflächenkonsums. ***Bei Mietern steigt die Wohnfläche je Person im jungen Erwachsenenalter zunächst an. In der für die Wohneigentumsbildung besonders relevanten Altersphase zwischen 30 und Mitte 40 geht sie jedoch wieder zurück. Im Jahr 2023 verfügen Mieter im Alter von etwa 30 Jahren durchschnittlich über rund 42 Quadratmeter je Person; bis zum Alter von 40 bis 44 Jahren sinkt der Wert auf etwa 37 Quadratmeter pro Kopf.*** Dies dürfte insbesondere auf Haushaltsgründung und Familienzuwachs zurückzuführen sein, da sich nun mehr Personen die oft zunächst unverändert bleibende vorhandene Wohnfläche teilen.

Ein gegensätzliches Muster zeigt sich bei älteren Haushalten, besonders betont bei Eigentümern. Ab einem Alter von etwa 55 Jahren steigt die Wohnfläche je Person deutlich, ab diesem Alter macht sich der Auszug der Kinder aus dem gemeinsamen Haushalt bemerkbar. Ab circa 65 Jahren nimmt diese Dynamik im Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf etwas ab, dieses Alter wird in der weiteren Analyse als Beginn des latenten Wohnraumpotenzials betrachtet. In der jüngsten Erhebungswelle liegt die Wohnfläche pro Kopf bei den Eigentümern im Alter von 65 Jahren bei rund 65 bis 70 Quadratmetern, mit 75 Jahren bei mehr als 70 Quadratmetern und in sehr hohen Altersgruppen teilweise bei rund 80 Quadratmetern je Person. Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, dass zum ersten Remanenzeffekt – dem Verbleib der Eltern in der zuvor gemeinsam mit den Kindern bewohnten Wohnung nach deren Auszug – ein zweiter hinzukommt: der Verbleib einer Person in der bisherigen gemeinsamen Wohnung nach dem Tod der Partnerin oder des Partners (Sagner, 2024). ***Ältere Eigentümer verfügen im Durchschnitt über annähernd doppelt so viel Wohnfläche pro Kopf wie Mieter in der typischen Phase vor der potenziellen Wohneigentumsbildung.***

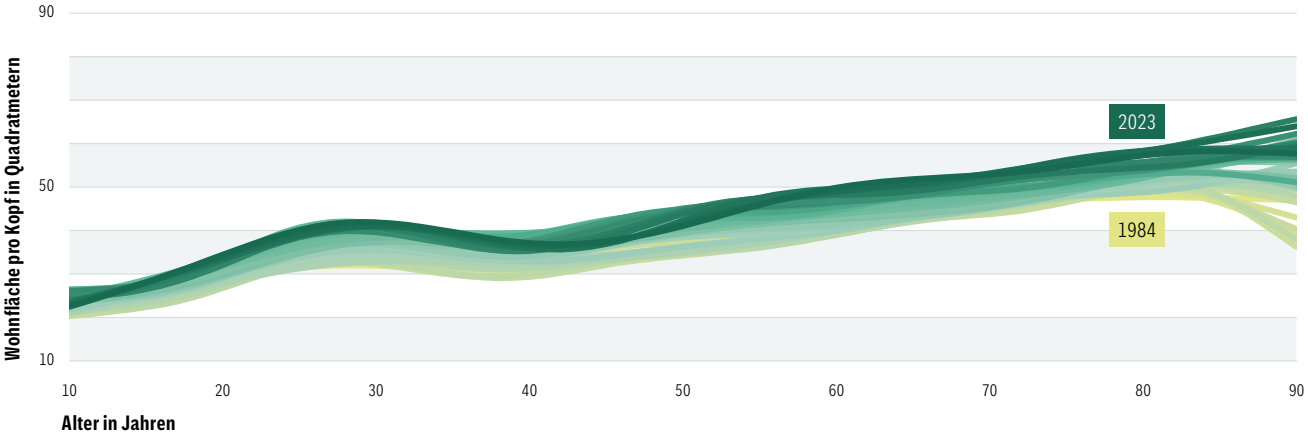
Neben dem Lebenszykluseffekt zeigt die Abbildung eine Verschiebung des Wohnflächenkonsums über die Zeit. Die Verläufe neuerer Erhebungsjahre liegen bei vergleichbarem Alter überwiegend oberhalb der früheren Verläufe. Dies deutet auf Kohorten- beziehungsweise Periodeneffekte hin: Personen jüngerer Geburtsjahrgänge bewohnen im gleichen Lebensalter tendenziell mehr Wohnfläche je Person als frühere Generationen. Jedoch zeigt sich in der Tendenz,

Abbildung 3-4:
Wohnflächenkonsum im Lebenszyklus und für Kohorten, nach Eigentumsstatus

A) Eigentümer



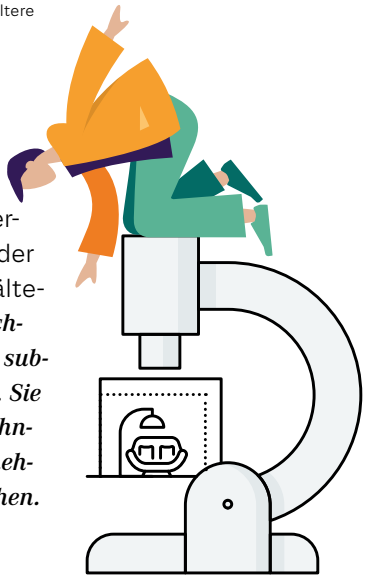
B) Mieter



Hinweise: Jede Linie repräsentiert eine Erhebungswelle des SOEP zwischen 1984 und 2023. Dargestellt sind gewichtete, LOESS-geglättete Verläufe der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf in Abhängigkeit vom Alter. Dunklere Linien kennzeichnen neuere, hellere Linien ältere Erhebungsjahre. Die Beschriftungen 2023 und 1984 markieren die jeweils jüngste und älteste dargestellte Erhebungswelle.
Quelle: SOEP v40, eigene Darstellung.

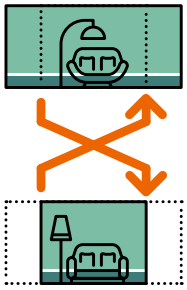
dass es bei jungen Mietern in den vergangenen Jahren keinen zusätzlichen Anstieg in der Wohnfläche pro Kopf gibt. In Großstädten ist die Wohnfläche pro Kopf für (junge) Mieterhaushalte tendenziell sogar rückläufig, was regelmäßig als Indikation eines angespannten Wohnungsmarktes interpretiert wird (Sagner et al., 2020; Sagner, 2021).

Alter, Haushaltsentwicklung und ein langfristig (durchschnittlich) gestiegener Wohnflächenkonsum wirken somit zusammen. Besonders deutlich treten die Unterschiede zwischen Mietern in der Phase der Haushalts- und Familiengründung und älteren Eigentümern hervor. ***An diese Beobachtung knüpft die folgende Untersuchung der subjektiven Bewertung der Wohnungsgröße an. Sie zeigt, ob die objektiv unterschiedlichen Wohnflächen auch mit unterschiedlichen Wahrnehmungen des eigenen Wohnraums einhergehen.***



Objektive Wohnfläche und individuelle Wahrnehmung des Wohnraums – wie ist der Zusammenhang?

3.4 *Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße – Umschichtungspotenziale zwischen Eigentumsformen und Kohorten*



Die subjektive Bewertung der Wohnungsgröße deutet auf Matching-Potenzial zwischen älteren Eigentümern mit viel Wohnraum und jüngeren Mietern mit Platzbedarf hin.

Bevor im weiteren Verlauf der Studie die regionalen Matching-Potenziale zwischen potenziell wohneigentumsbildenden Haushalten und dem latenten Wohnraumangebot älterer Eigentümerhaushalte untersucht werden, ist zunächst zu diskutieren, ob eine solche intergenerationale Wohnraummobilität grundsätzlich auch den subjektiven Wohnbedürfnissen der betrachteten Gruppen entsprechen könnte. Eine effizientere Nutzung des Wohnungsbestands ist nicht nur aus ökonomischer und wohnungspolitischer Sicht relevant. Sie kann auch für ältere Haushalte attraktiv sein, wenn die bisherige Wohnung als zu groß empfunden wird und für jüngere Haushalte, wenn deren Wohnraum als zu klein wahrgenommen wird. ***Die subjektive Einschätzung der Wohnungsgröße zeigt damit, ob zwischen den Wohnbedürfnissen älterer Eigentümer- und jüngerer Mieterhaushalte grundsätzlich ein mobilisierbares Matching-Potenzial bestehen könnte.***

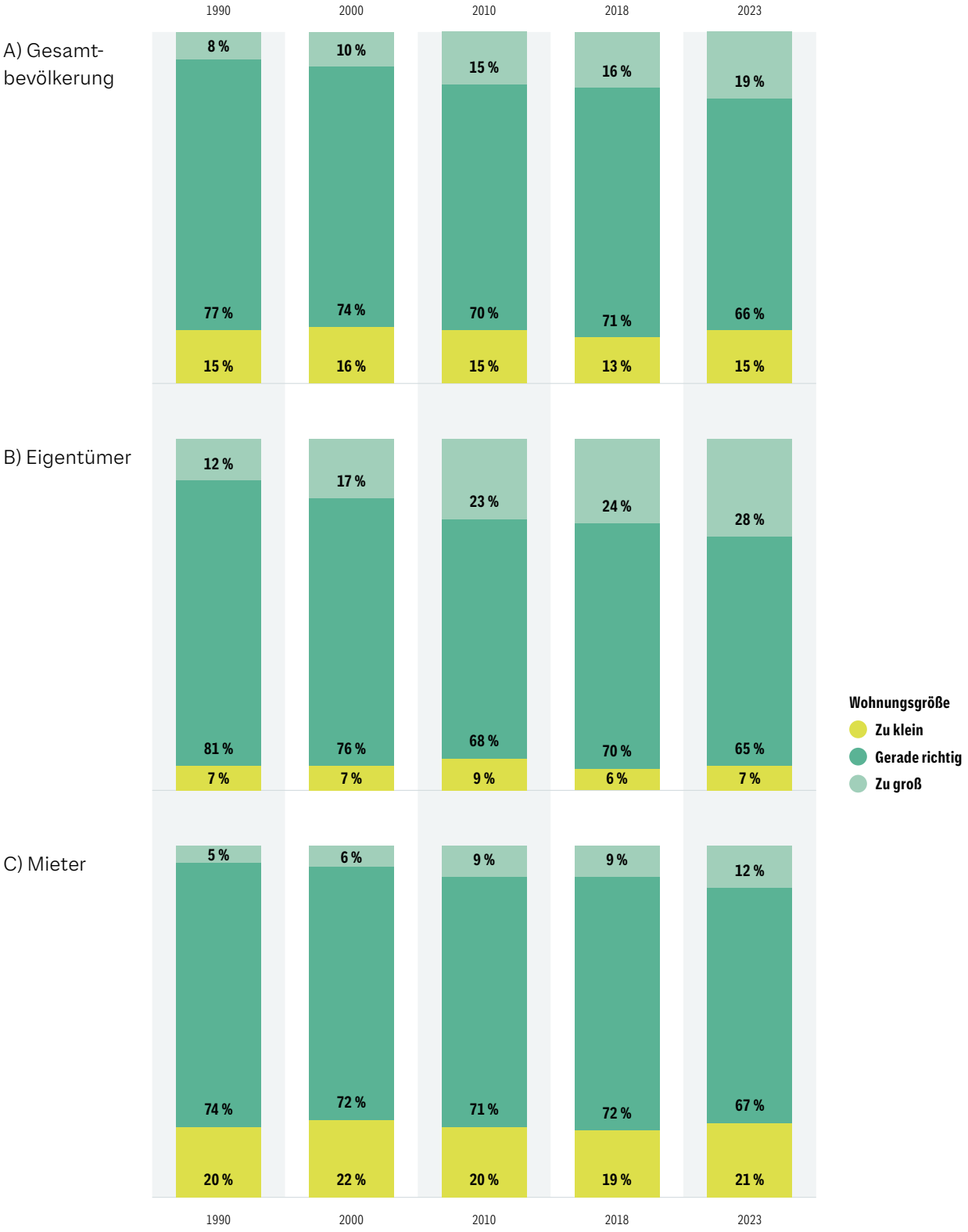
Mehr als verdoppelt

haben sich zwischen 1990 und 2023 die Anteile von Eigentümern und Mietern, die ihre Wohnung als zu groß empfinden.

Zunächst wird hierzu der Blick auf die Gesamtbevölkerung sowie Eigentümer- und Mieterhaushalte über alle Altersgruppen hinweg gerichtet. Abbildung 3-5 (Seite 35) zeigt, dass sich die subjektive Einschätzung der eigenen Wohnungsgröße seit 1990 insgesamt verschoben hat. In der Gesamtbevölkerung ist der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden, von 8 Prozent im Jahr 1990 auf 19 Prozent im Jahr 2023 gestiegen. Der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung als zu klein empfinden, verblieb im Zeitverlauf jedoch bemerkenswert konstant und lag im Jahr 2023 mit 15 Prozent exakt auf dem Niveau von 1990. Entsprechend sank der Anteil derjenigen, die ihre Wohnung als gerade richtig einschätzen, von 77 auf 66 Prozent. Der gestiegene Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden, passt zum langfristigen Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Person.

Ein Blick auf die Einschätzungen nach Eigentumsstatus zeigt, dass es hier zunächst ähnliche Entwicklungen zu geben scheint. Sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern ist der Anteil derjenigen gestiegen, die ihre Wohnung als zu groß bezeichnen: ***Bei den Eigentümern von 12 Prozent im Jahr 1990 sukzessive auf 28 Prozent im Jahr 2023 – der Anteil hat sich damit mehr als verdoppelt. Bei den Mietern ist der Anteil von 5 Prozent im Jahr 1990 auf 12 Prozent im Jahr 2023 gestiegen und hat sich damit ebenfalls mehr als verdoppelt.*** Was auch für beide Gruppen gilt, ist, dass der Anteil derjenigen, die ihre Wohnung für zu klein halten, konstant blieb: bei Eigentümern bei rund 7 Prozent, bei Mietern circa 21 Prozent. Auffällig ist hier der inverse Zusammenhang zwischen „zu groß“ und „zu klein“ nach Eigentumsstatus. Der Anteil der Eigentümer, die ihre Wohnung für zu groß halten, ist zweieinhalb mal so hoch wie bei den Mietern und umgekehrt ist der Anteil der Mieter, die ihre Wohnung für zu klein halten, dreimal größer als bei den Eigentümern.

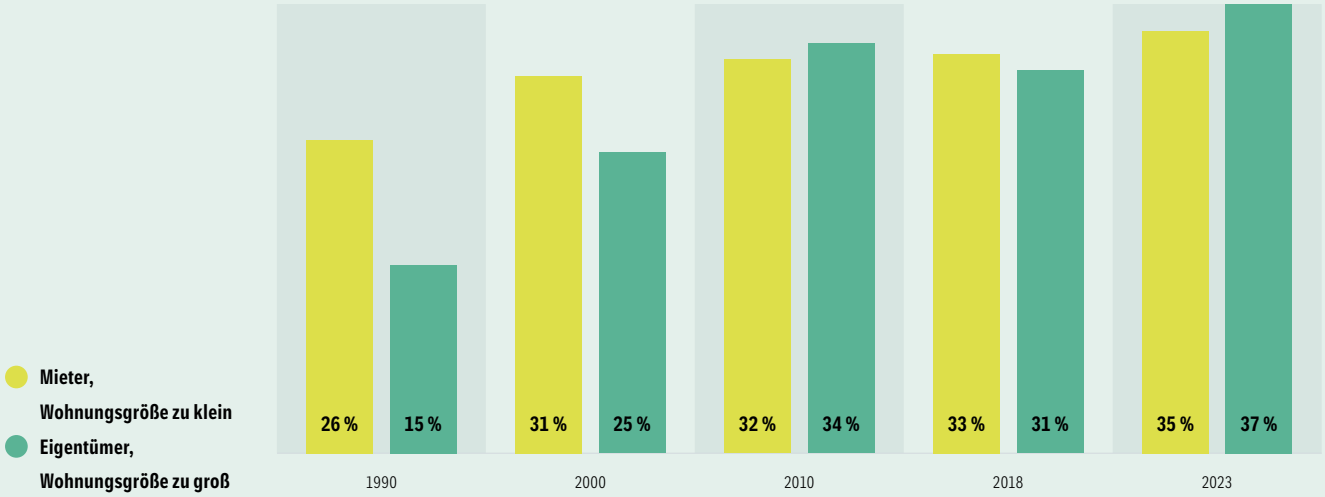
Abbildung 3-5:
Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße im Zeitverlauf, alle Altersgruppen



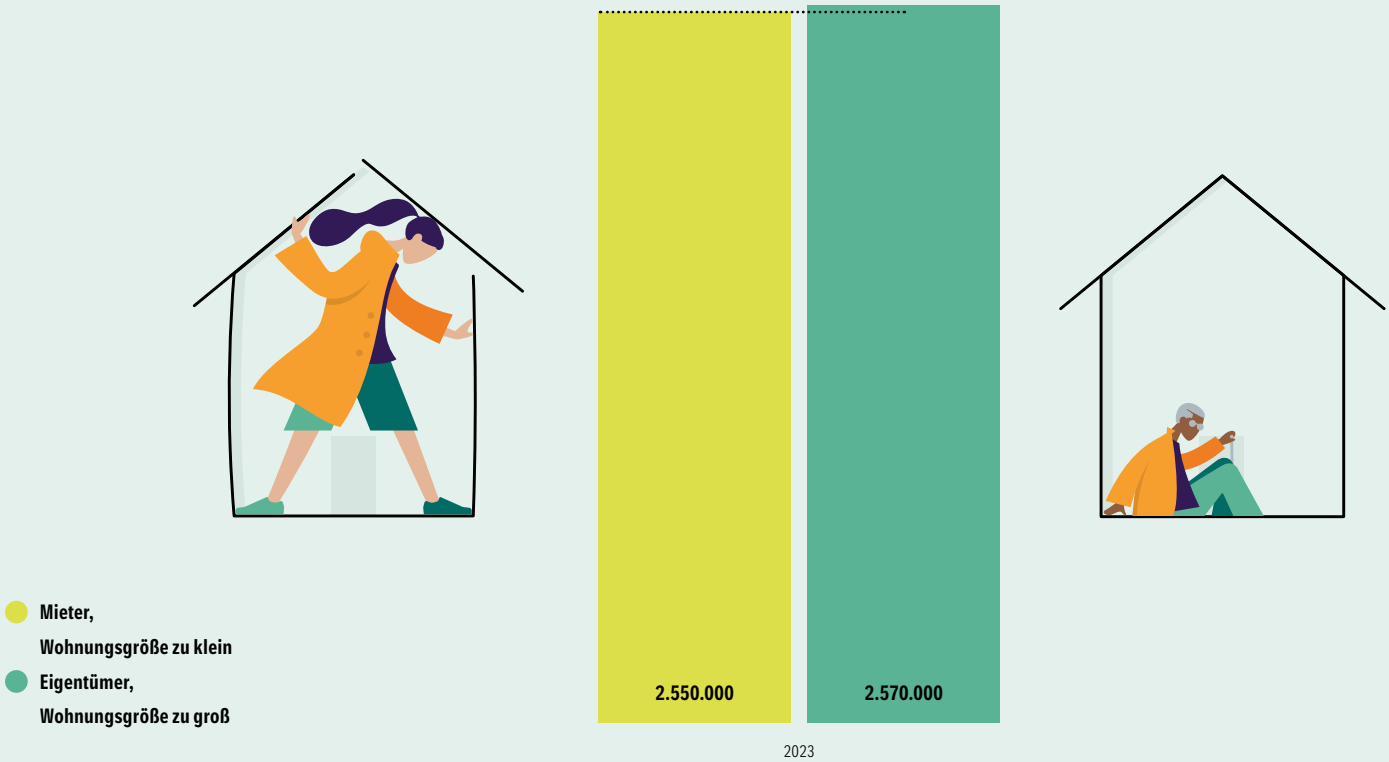
Hinweise: Dargestellt sind die Anteile der Haushalte, die ihre Wohnung als zu klein, gerade richtig oder zu groß einschätzen. Berücksichtigt werden alle Altersgruppen in den Jahren 1990, 2000, 2010, 2018 und 2023. Gewichtete Ergebnisse. Abweichungen von 100 % ergeben sich durch Rundungen.
Quelle: SOEP v40, eigene Darstellung.

Abbildung 3-6: Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße im Zeitverlauf, potenzielle Nachfrage nach und latentes Angebot von Wohneigentum

A) Anteile im Zeitverlauf; Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 44 Jahren mit Angabe „zu klein“ und Eigentümerhaushalte im Alter ab 65 Jahren mit Angabe „zu groß“



B) Absolute Anzahl an Haushalten im Jahr 2023; Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 44 Jahren mit Angabe „zu klein“ und Eigentümerhaushalte im Alter ab 65 Jahren mit Angabe „zu groß“



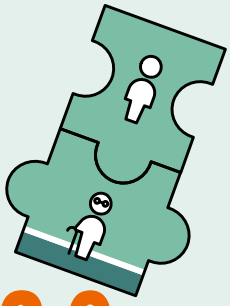
Hinweise: Dargestellt sind in A) die Anteile der Haushalte, die ihre Wohnung als zu klein (nur Mieter) oder zu groß (nur Eigentümer) einschätzen. Mieterhaushalte sind auf das potenziell wohneigentumsbildende Alter von 30 bis 44 Jahren beschränkt. Eigentümer auf das Alter ab 65 Jahren. B) Zeigt die absolute Anzahl an Haushalten in der jeweiligen Gruppe im Jahr 2023. Gewichtete Ergebnisse.
Quelle: SOEP v40, eigene Darstellung.



Im Durchschnitt über alle Altersgruppen bleiben mögliche altersspezifische Unterschiede jedoch verborgen. Im Folgenden richtet sich der Blick daher gezielt auf zwei für die weitere Analyse zentrale Gruppen: Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 44 Jahren, die sich typischerweise in der Phase der Wohneigentumsbildung befinden, und ältere Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren, bei denen grundsätzlich ein Potenzial zur Freisetzung bislang gebundenen Wohnraums bestehen kann.

Abbildung 3-6 (Seite 36) zeigt in Teil A die Entwicklung der subjektiven Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße für die Gruppe der Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren sowie der Eigentümer ab 65 Jahren. Es zeigt sich zunächst, dass sich die subjektiv empfundene Wohnraumsituation der beiden betrachteten Gruppen im Zeitverlauf deutlich angenähert hat – allerdings aus den beiden entgegengesetzten Richtungen. Der Anteil der 30- bis 44-jährigen Mieterhaushalte, die ihre Wohnung als zu klein einschätzen, stieg von 26 Prozent im Jahr 1990 auf 35 Prozent im Jahr 2023. Bei den Eigentümerhaushalten ab 65 Jahren erhöhte sich der Anteil, der die eigene Wohnung als zu groß empfindet, im selben Zeitraum noch stärker – von 15 auf 37 Prozent. Seit 2010 liegen beide Anteile auf einem ähnlichen Niveau. Damit zeigt sich ein zunehmendes Nebeneinander von als zu knapp empfundenem Wohnraum bei potenziell wohneigentumsbildenden Mietern und als zu groß wahrgenommenem Wohnraum bei älteren Eigentümern.

Teil B verdeutlicht die ***Größenordnung dieses potenziellen Matching-Potenzials. Im Jahr 2023 gab es jeweils rund 2,6 Millionen Haushalte in den beiden Gruppen:*** etwa 2,55 Millionen Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren, die ihre Wohnung als zu klein einschätzten, und rund 2,57 Millionen Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren, die ihre Wohnung als zu groß empfanden. Die nahezu identischen Größenordnungen sind bemerkenswert. Sie bedeuten zwar nicht, dass sich beide Gruppen unmittelbar räumlich, preislich oder hinsichtlich der Wohnungsmerkmale entsprechen. Auch lässt sich aus der subjektiven Bewertung der Wohnungsgröße keine konkrete Umzugs- oder Verkaufsbereitschaft ableiten. ***Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass eine effizientere intergenerationale Nutzung des bestehenden Wohnraums nicht nur eine theoretische Möglichkeit darstellt, sondern auch an die subjektiven Wohnbedürfnisse eines quantitativ relevanten Teils beider Gruppen anknüpfen könnte.***



2,6 Mio.

Haushalte auf beiden Seiten zeigen das Potenzial für eine effizientere intergenerationale Nutzung des bestehenden Wohnraums.



Potenzielle Nachfrage nach Wohneigentum und latentes Wohnraumpotenzial

4.1 | **Bundesweite Ergebnisse** 40

4.2 | **Regionale Ergebnisse** 43



04

4.1 *Bundesweite Ergebnisse*

Abbildung 4-1 (Seite 41) verdeutlicht zunächst die unterschiedlichen alters- und haushaltsstrukturellen Profile von Eigentümer- und Mieterhaushalten. Grundlage ist eine Sonderauswertung des Zensus 2022, die auch für die nachfolgenden regionalen Auswertungen genutzt wird.



55 bis 74

Jahre: In dieser Altersgruppe leben besonders viele Paare ohne Kinder in Eigentümerhaushalten – sogenannte Empty-Nester.

Bei den Eigentümerhaushalten zeigt sich ein ausgeprägter Schwerpunkt der Paarhaushalte ohne Kinder, die auch als Empty-Nester bezeichnet werden, in den höheren Altersgruppen. Besonders stark vertreten sind diese Haushalte zwischen 55 und 74 Jahren. Dies entspricht der typischen Entwicklung im Lebensverlauf, wie sie in Kapitel 3 auf Basis der Wohnfläche pro Kopf aufgezeigt wurde: Nach dem Auszug der Kinder verbleiben viele Eigentümerhaushalte weiterhin in der bisherigen Wohnung oder im bisherigen Haus. Auch Einpersonenhaushalte im Eigentum gewinnen mit zunehmendem Alter an Bedeutung und bleiben bis in hohe Altersgruppen hinein quantitativ relevant.

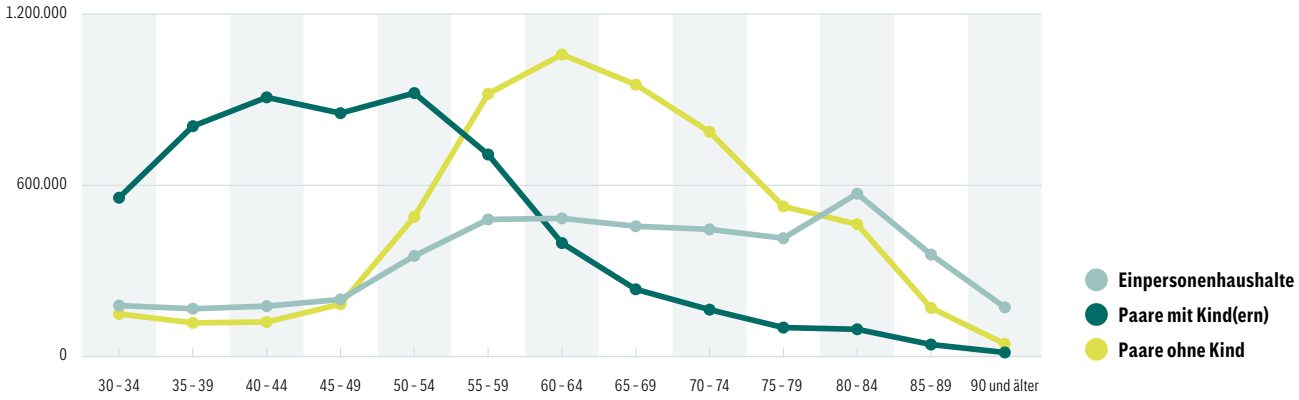
Bei den Mieterhaushalten zeigt sich ein anderes Muster. Hier dominieren Einpersonenhaushalte über weite Teile des Altersverlaufs. Insbesondere in den jüngeren und mittleren Altersgruppen ist die Zahl der mietenden Einpersonenhaushalte hoch. Paarhaushalte mit Kindern konzentrieren sich dagegen deutlich stärker auf die Altersgruppen zwischen 30 und 49 Jahren und gehen anschließend erwartungsgemäß zurück. Paarhaushalte ohne Kinder gewinnen im Mietsegment ebenfalls in der zweiten Lebenshälfte an Bedeutung, erreichen jedoch nicht die Größenordnung der entsprechenden Eigentümerhaushalte.

Für die Fragestellung einer effizienteren Wohnraumnutzung im Kontext der Wohneigentumsbildung ist insbesondere die Gegenüberstellung von potenzieller Nachfrage und latentem Wohnraumpotenzial relevant. Als potenzielle Nachfrage werden Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 44 Jahren betrachtet, da diese Altersgruppe typischerweise die Phase der Wohneigentumsbildung abdeckt. Demgegenüber steht das latente Wohnraumpotenzial von Eigentümerhaushalten ab 65 Jahren, soweit es sich um Einpersonenhaushalte oder Paarhaushalte ohne Kinder handelt. Diese Gruppe kann perspektivisch Wohnraum für nachfolgende Eigentümergenerationen freisetzen, ohne dass daraus direkt abgeleitet werden kann, dass diese Haushalte kurzfristig umziehen oder ihre Wohnung aufgeben werden.

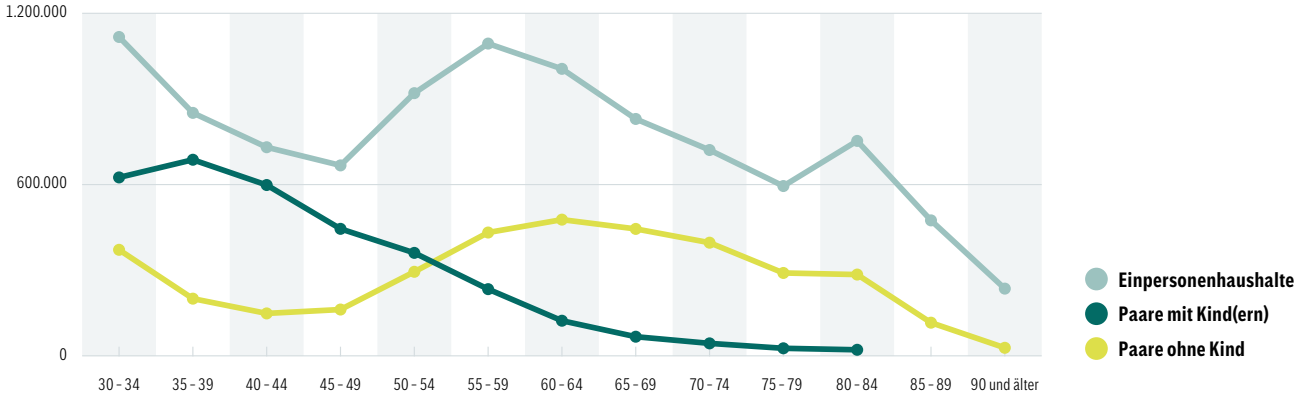
Der Vergleich zeigt, dass potenzielle Nachfrage und latentes Wohnraumpotenzial auf Bundesebene in einer ähnlichen Größenordnung liegen. Im breiter gefassten Nachfrageszenario, in dem Einpersonenhaushalte vollständig als eigenständige Nachfrageeinheiten berücksichtigt werden (Single-1:1-Szenario), entspricht die potenzielle Nachfrage nahezu exakt dem rechnerischen Wohnraumpotenzial älterer Eigentümerhaushalte. In der engeren Abgrenzung, in der Einpersonenhaushalte

Abbildung 4-1: Potenzielle Nachfrage nach Wohneigentum und latentes Wohnraumpotenzial liegen in ähnlicher Größenordnung

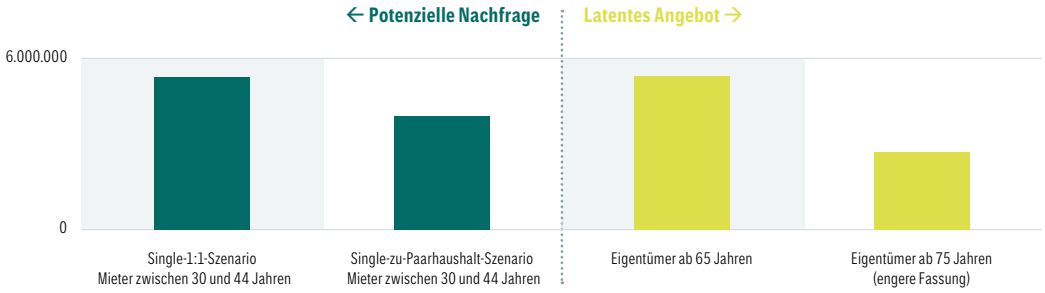
A) Altersverteilung der Eigentümer



B) Altersverteilung der Mieter



C) Vergleich der potenziellen Nachfrage nach und des latenten Angebots von Wohneigentum in den relevanten Altersgruppen

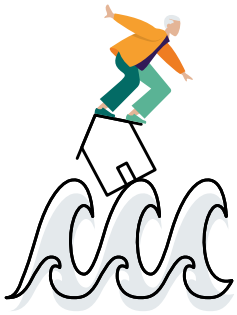


Hinweise: Dargestellt sind Personen nach Altersgruppe, Eigentumsform und Haushaltsstruktur. Für den Vergleich in Teil C werden Personen in Paarhaushalten durch zwei dividiert, um näherungsweise die Zahl der Haushalte beziehungsweise belegten Wohnungen abzubilden. Die potenzielle Nachfrage umfasst Mieter im Alter von 30 bis 44 Jahren in Einpersonenhaushalten sowie in Paarhaushalten mit und ohne Kinder. Im 1:1-Szenario werden Einpersonenhaushalte als eigenständige Nachfrageeinheiten gezählt; im Single-zu-Paarhaushalt-Szenario werden sie hälftig berücksichtigt. Das latente Angebot umfasst Eigentümer ab 65 Jahren (ab 75 Jahren in der engeren Fassung) in Einpersonenhaushalten sowie in Paarhaushalten ohne Kinder. Eigentümer-Paarhaushalte mit Kindern, Alleinerziehende sowie Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie bleiben unberücksichtigt. Das latente Angebot beschreibt ein rechnerisches Wohnraumpotenzial und ist nicht mit tatsächlich kurzfristig verfügbarem Wohnraum gleichzusetzen.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, eigene Darstellung.

hälftig berücksichtigt werden, fällt die potenzielle Nachfrage entsprechend niedriger aus.

Die Ergebnisse sprechen damit gegen die Vorstellung eines bereits vorhandenen „Silver Tsunami", also eines massiven Angebotsüberhangs durch kurzfristig frei werdenden Wohnraum älterer Eigentümerhaushalte. Zwar ist das rechnerische Potenzial groß, es übersteigt die potenzielle Nachfrage jüngerer wohneigentumsbildender Haushalte jedoch nicht in einer Größenordnung, die auf eine grundlegende Marktentspannung oder eine breite Entlastung der Wohnungsmärkte schließen ließe. Vielmehr deutet die Gegenüberstellung darauf hin, dass ältere Eigentümerhaushalte ein relevantes, aber begrenztes Wohnraumpotenzial darstellen.

Zugleich ist die Interpretation der Bundeswerte vorsichtig vorzunehmen. ***Die Werte sagen nicht aus, ob potenziell frei werdender Wohnraum räumlich dort liegt, wo jüngere Haushalte Eigentum bilden möchten, ob die Immobilien preislich erreichbar sind oder ob sie hinsichtlich Größe, Zustand und Gebäudetyp den Präferenzen der Nachfrageseite entsprechen.*** Ebenso bleiben Mobilitätshemmnisse älterer Haushalte unberücksichtigt. Zunächst wird die bundesweite Analyse um eine regionale Perspektive auf Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte ergänzt.



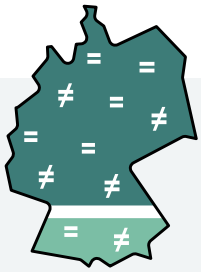
Kein Silver Tsunami

Ein Angebotsüberhang durch kurzfristig frei werdenden Wohnraum älterer Eigentümerhaushalte bleibt vorerst aus.



Es bleibt offen, ob frei werdender Wohnraum preislich, räumlich und qualitativ zu den Wünschen jüngerer Haushalte passt.

4.2 *Regionale Ergebnisse*



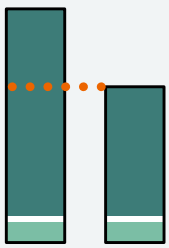
Regional ungleich

verteilt sind potenzielle Nachfrage und latentes Angebot: Überhang in einigen Regionen, spürbare Knappheit in anderen.

Die bundesweiten Ergebnisse könnten zunächst den Eindruck erwecken, potenzielle Nachfrage und latentes Angebot seien über Deutschland hinweg annähernd gleichmäßig verteilt. Dem ist jedoch nicht so, wie die folgenden regionalen Ergebnisse zeigen: ***Einem rechnerischen latenten Angebotsüberhang in Teilen Deutschlands stehen deutliche Knappheiten in anderen Regionen gegenüber.***

Zunächst werden die demografischen Komponenten des latenten Angebots an Wohneigentum und der Nachfrage auf Seite der Mieterinnen und Mieter getrennt betrachtet. Anschließend werden beide Größen regional zusammengeführt. Es werden jedoch nicht nur die potenziellen Wechselbeziehungen jüngerer Mieter und älterer Eigentümer betrachtet, sondern auch innerhalb der Eigentumsformen demografische Kohortenvergleiche gezogen. Schließlich ist es aus wohnungspolitischer Perspektive und auch aus Sicht der Haushalte, die über einen potenziellen Wohneigentumserwerb nachdenken, relevant, wie sich die demografische Verteilung innerhalb der Mieterschaft zeigt.

4.2.1. Ost-West-Vergleich



Der Anteil der Mieterhaushalte ab 65 Jahren liegt im Osten

8 %-Punkte

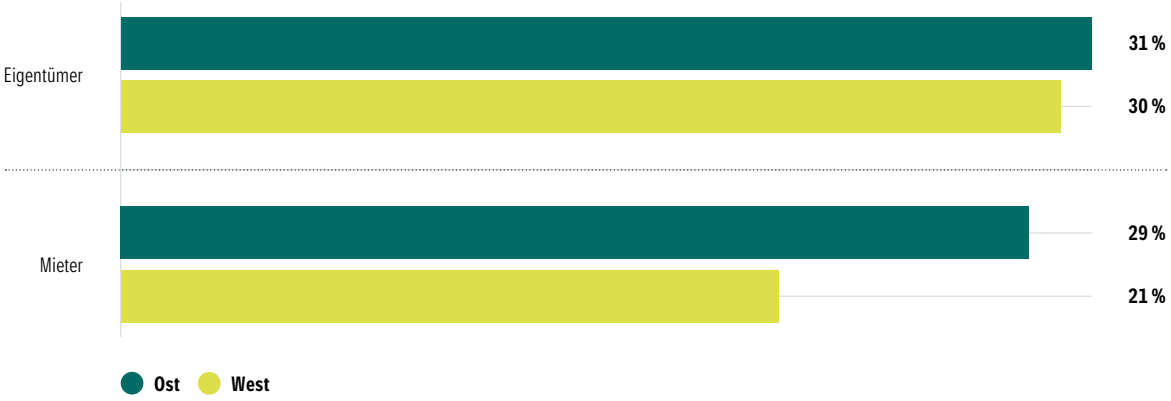
höher als im Westen.

Abbildung 4-2 (Seite 44) zeigt zunächst die beiden zentralen demografischen Komponenten, die im Kern der Studie stehen, getrennt für Ost- und Westdeutschland. Dargestellt sind die Anteile der Haushalte im Alter ab 65 Jahren in Teil A und die Anteile zwischen 30 und 44 Jahren in Teil B, jeweils eingegrenzt auf die relevanten Haushaltstypen.

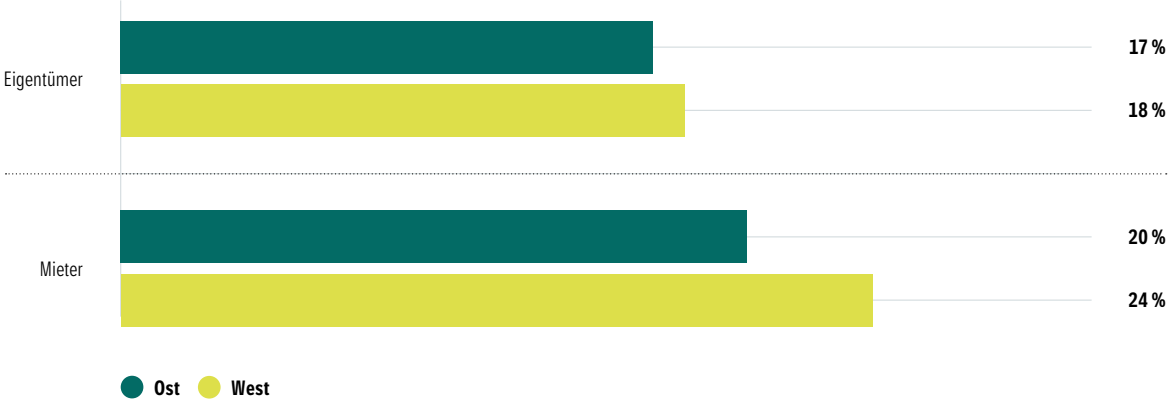
Es zeigen sich zunächst deutliche Unterschiede in der Altersstruktur von Eigentümer- und Mieterhaushalten zwischen Ost- und Westdeutschland. Der Anteil der Haushalte ab 65 Jahren liegt unter den Eigentümerhaushalten in beiden Landesteilen bei rund 30 Prozent und unterscheidet sich damit nur geringfügig. Deutlich größer ist der Ost-West-Unterschied innerhalb der Mieter: ***In Ostdeutschland sind knapp 30 Prozent der Mieterhaushalte 65 Jahre oder älter, in Westdeutschland dagegen nur gut 20 Prozent. Die Mieterschaft ist im Osten somit erheblich stärker gealtert.***

Abbildung 4-2:
Altersverteilung nach Eigentumsstatus in Ost und West

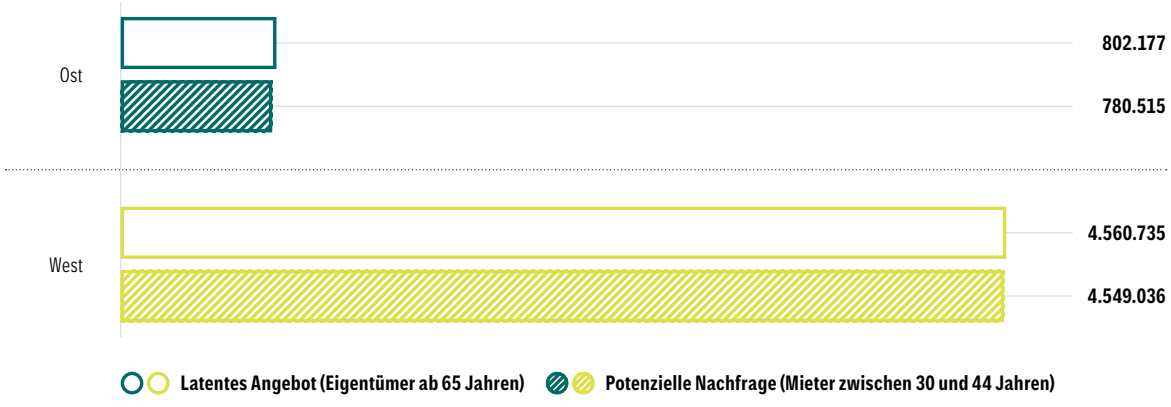
A) Haushalte im Alter ab 65 Jahren als Anteile an allen Haushalten in der Eigentumsform



B) Haushalte im Alter zwischen 30 und 44 Jahren als Anteile an allen Haushalten in der Eigentumsform



C) Vergleich der potenziellen Nachfrage nach und des latenten Angebots von Wohneigentum in den relevanten Altersgruppen



Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte der jeweiligen Altersgruppe in Relation zu allen Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform. West einschließlich Berlin.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

Bei den Haushalten im Alter von 30 bis 44 Jahren zeigt sich das umgekehrte Muster. Ihr Anteil fällt in Westdeutschland sowohl unter den Eigentümern als auch unter den Mietern höher aus. Unter den Mieterhaushalten, die in der weiteren Analyse als potenziell wohneigentumsbildende Gruppe betrachtet werden, beträgt der Anteil im Osten rund 20 Prozent und im Westen knapp 24 Prozent. Bei den Eigentümerhaushalten ist die Differenz mit etwa 17 gegenüber 18 Prozent geringer.

In absoluten Zahlen liegen das latente Angebot älterer Eigentümerhaushalte und die potenzielle Nachfrage jüngerer Mieterhaushalte in beiden Landesteilen nahezu gleichauf. In Ostdeutschland stehen rund 800.000 Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren etwa 780.000 Mieterhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren gegenüber. In Westdeutschland einschließlich Berlin sind es jeweils rund 4,6 Millionen Haushalte.



Nahezu 1:1

erscheint das rechnerische Verhältnis von jungen Mietern zu älteren Eigentümern bei Betrachtung auf Bundesebene.



Das rechnerische Verhältnis beträgt damit im Osten etwa 103 ältere Eigentümer je 100 jüngere Mieter und im Westen nahezu exakt 100 zu 100. Die unterschiedlichen Anteilswerte und die nahezu identischen absoluten Größen sind kein Widerspruch. Sie ergeben sich aus den unterschiedlich großen Eigentümer- und Mietwohnungsbeständen in Ost und West. ***Auf der aggregierten Ost-West-Ebene erscheint das demografische Matching daher zunächst nahezu ausgeglichen.*** Im nächsten Schritt wird der Vergleich für die Bundesländer gezogen.

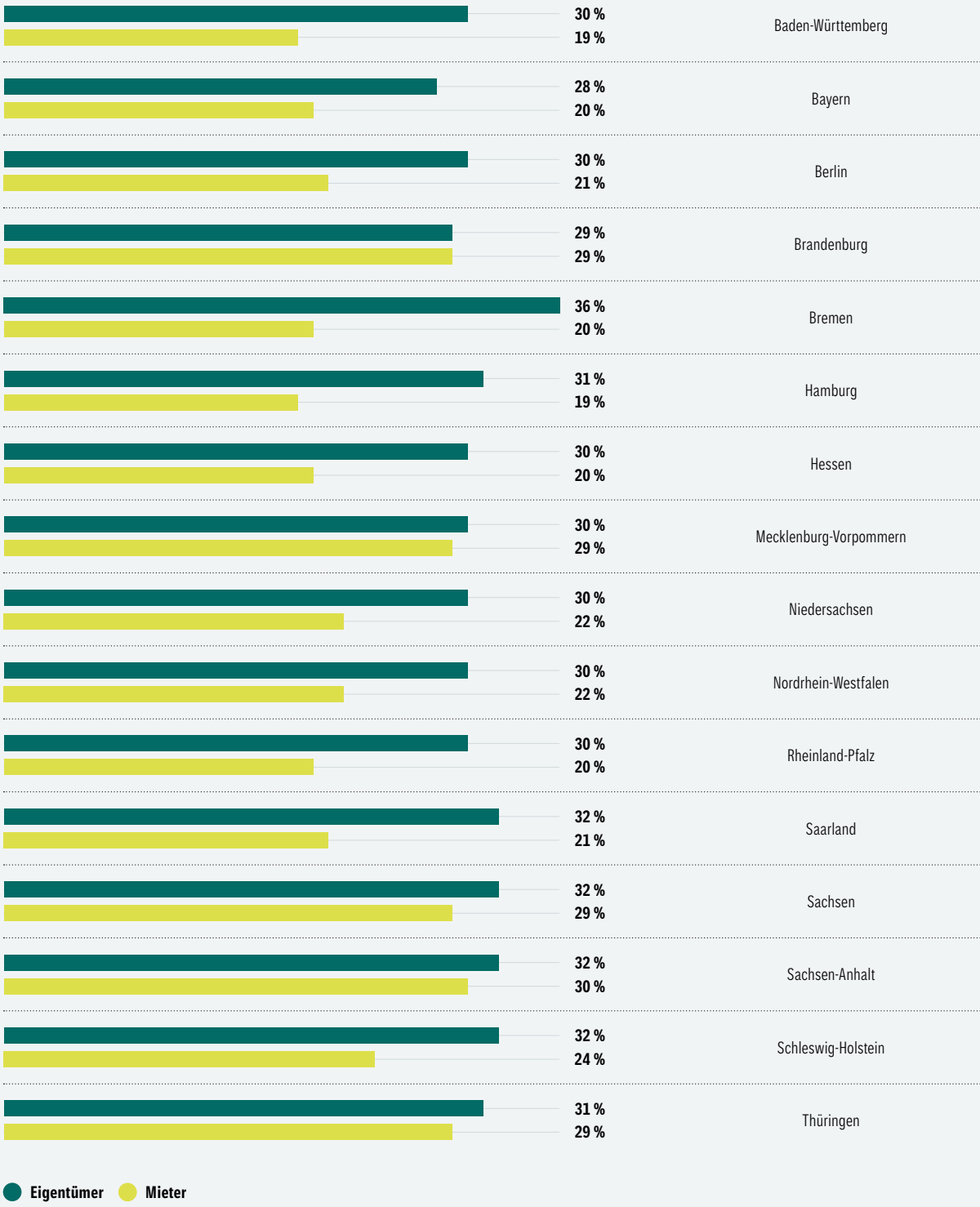
4.2.2. Bundesländer

Abbildung 4-3 (Seite 46) differenziert die zuvor nahezu ausgeglichene Ost-West-Betrachtung nach Bundesländern und macht erhebliche regionale Unterschiede sichtbar.

Teil A zeigt zunächst, dass der Anteil der Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren in den meisten Ländern bei etwa 28 bis 32 Prozent liegt. Besonders hoch ist er in Bremen mit rund 36 Prozent sowie im Saarland und in mehreren ostdeutschen Ländern. Deutlich stärker variiert die Altersstruktur der Mieter: Während ältere Mieterhaushalte in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg und Hessen nur rund ein Fünftel der Mieterschaft ausmachen, liegt ihr Anteil in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen bei knapp 30 Prozent. Die stärkere Alterung der ostdeutschen Mieter zeigt sich damit auch auf Länderebene.

Abbildung 4-3: Altersverteilung nach Eigentumsstatus in den Bundesländern

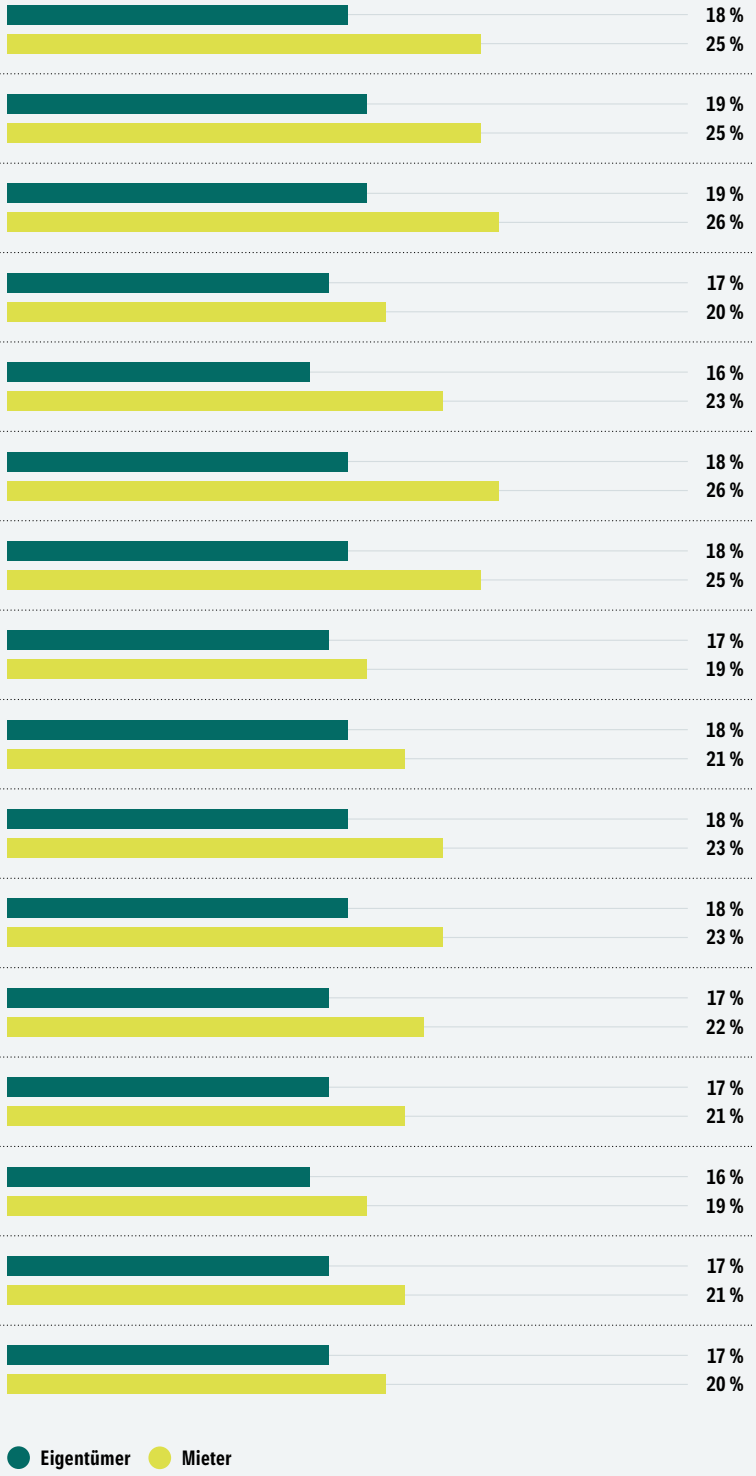
A) Haushalte im Alter ab 65 Jahren als Anteile an allen Haushalten in der Eigentumsform



Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte der jeweiligen Altersgruppe in Relation zu allen Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, und Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

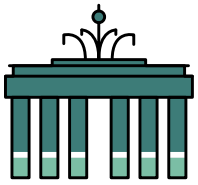
Abbildung 4-3:
Altersverteilung nach Eigentumsstatus in den Bundesländern

B) Haushalte im Alter zwischen 30 und 44 Jahren als Anteile an allen Haushalten in der Eigentumsform



Teil B verdeutlicht, dass die ***30- bis 44-Jährigen innerhalb der Mieter in fast allen Bundesländern einen größeren Anteil stellen als innerhalb der Eigentümerhaushalte. Besonders hoch ist ihr Anteil unter den Mietern in Berlin,*** Hamburg, Baden-Württemberg, Bayern und Hessen mit rund einem Viertel. Niedriger fällt er dagegen insbesondere in Sachsen-Anhalt, Thüringen und dem Saarland aus. Die Anteile jüngerer Eigentümerhaushalte unterscheiden sich zwischen den Ländern weniger stark und bewegen sich überwiegend zwischen 16 und 19 Prozent.

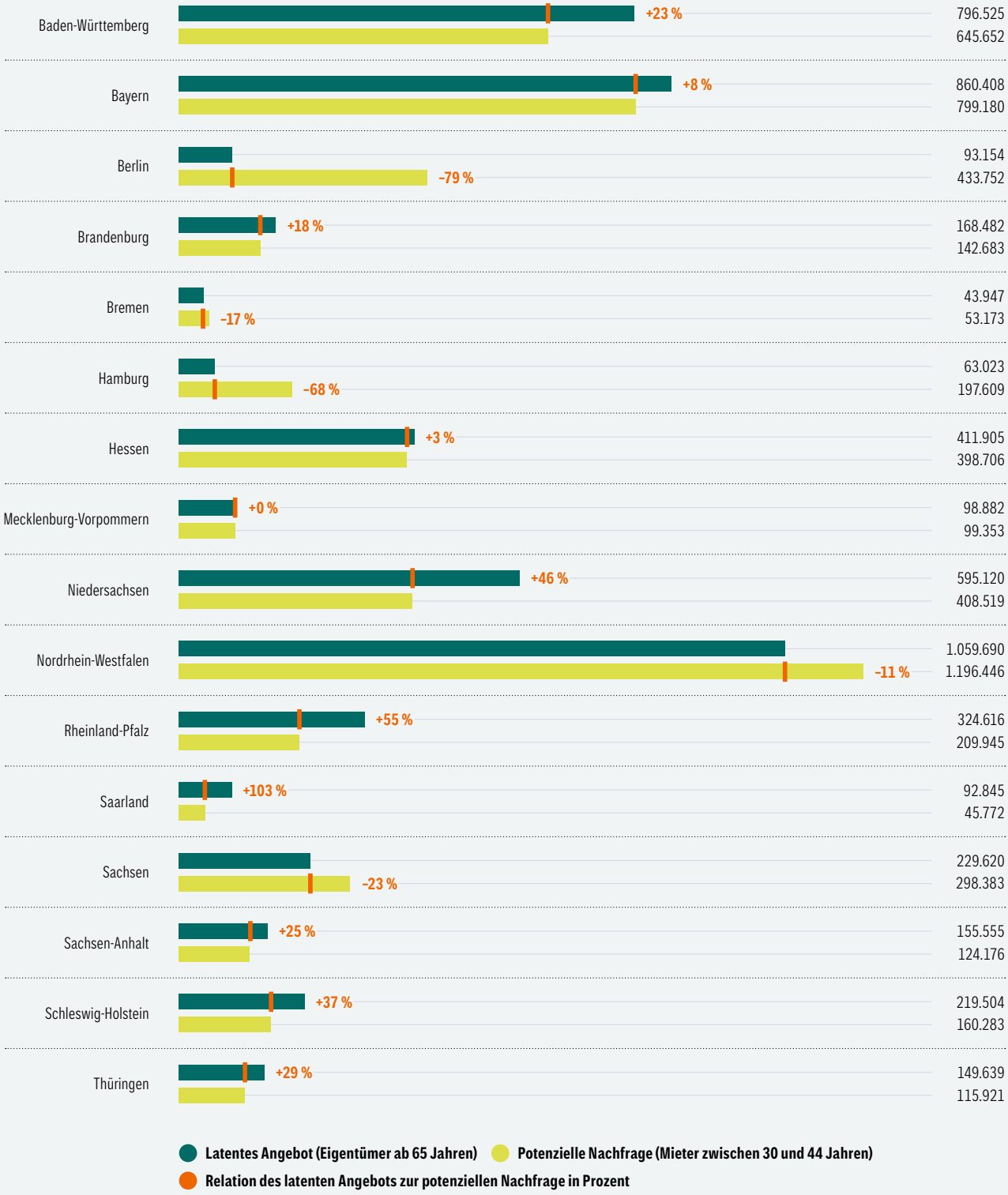
26 %



der Mieter in Berlin sind 30- bis 44-Jährige – deutlich mehr als unter Eigentümerhaushalten mit nur 19 %.

Abbildung 4-3:
Altersverteilung nach Eigentumsstatus in den Bundesländern

C) Vergleich der potenziellen Nachfrage nach und des latenten Angebots von Wohneigentum in den relevanten Altersgruppen



Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte der jeweiligen Altersgruppe in Relation zu allen Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, und Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

Teil C macht deutlich, dass sich hinter den Anteilswerten erhebliche Unterschiede im Verhältnis von latentem Angebot und potenzieller Nachfrage verbergen. Dargestellt sind die absoluten Zahlen der Haushalte aus den jeweiligen Altersgruppen der potenziellen Nachfrager unter den Mietern und dem latenten Angebot auf Seite der älteren Eigentümer. Besonders ausgeprägt ist der rechnerische potenzielle Nachfrageüberhang in den Stadtstaaten: In Berlin stehen rund 93.000 ältere Eigentümerhaushalte etwa 434.000 jüngeren Mieterhaushalten gegenüber, sodass das latente Angebot die potenzielle Nachfrage um 79 Prozent unterschreitet. In Hamburg beträgt die Lücke 68 Prozent, in Bremen 17 Prozent. Auch in Sachsen und Nordrhein-Westfalen liegt das latente Angebot mit 23 beziehungsweise 11 Prozent unter der potenziellen Nachfrage.

In mehreren Flächenländern zeigt sich dagegen ein rechnerischer potenzieller Angebotsüberhang. Besonders deutlich fällt er im Saarland aus, wo rund 93.000 ältere Eigentümerhaushalte etwa 46.000 jüngeren Mieterhaushalten gegenüberstehen; das latente Angebot liegt damit um 103 Prozent über der potenziellen Nachfrage. Auch Rheinland-Pfalz mit 55 Prozent, Niedersachsen mit 46 Prozent und Schleswig-Holstein mit 37 Prozent weisen vergleichsweise hohe potenzielle Angebotsüberhänge auf. In Baden-Württemberg, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Thüringen liegen die Werte zwischen 18 und 29 Prozent. Nahezu ausgeglichen ist das Verhältnis in Mecklenburg-Vorpommern, wo sich rund 99.000 Haushalte auf beiden Seiten gegenüberstehen. Auch in Hessen mit einem Angebotsüberhang von 3 Prozent und Bayern mit 8 Prozent liegen beide Größen relativ nah beieinander.

Die Länderergebnisse geben somit eine erste Indikation dafür, dass das auf Bundes- und Ost-West-Ebene nahezu ausgeglichene Verhältnis aus potenzieller Nachfrage nach und latentem Angebot von Wohneigentum erhebliche regionale Unterschiede verdeckt. Besonders in den Stadtstaaten und in einigen stark urban geprägten Ländern trifft eine hohe potenzielle Nachfrage auf ein begrenztes latentes Angebot. In mehreren stärker ländlich strukturierten Bundesländern übersteigt das rechnerische Wohnraumpotenzial dagegen die Zahl der potenziell wohneigentumsbildenden Mieterhaushalte. Im nächsten Schritt wird die Analyse auf die Ebene der 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte übertragen.

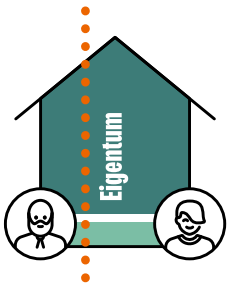


4.2.3. Kreisergebnisse

4.2.3.1. Ältere Haushalte nach Eigentumsform

Die Darstellung der Kreisergebnisse beginnt mit Abbildung 4-4 (Seite 52) und zeigt zunächst die Anteile der älteren Haushalte innerhalb der jeweiligen Eigentumsform.

In Teil A zeigt sich zunächst eine erhebliche regionale Spannweite beim Anteil älterer Eigentümerhaushalte. ***Im bundesweiten Mittel sind rund 30 Prozent der Eigentümerhaushalte mindestens 65 Jahre alt; in der Hälfte der Kreise bewegt sich der Anteil vergleichsweise eng zwischen 29 und 32 Prozent.*** An den Rändern der Verteilung bestehen jedoch deutliche Unterschiede: Den höchsten Wert weist Wilhelmshaven mit 38 Prozent auf, gefolgt von Dessau-Roßlau mit 37 Prozent sowie Baden-Baden, Kempten und Bremen mit jeweils 36 Prozent. Am unteren Ende liegen Vechta mit 22 Prozent, Cloppenburg mit 23 Prozent sowie Erding, Neumarkt in der Oberpfalz und Eichstätt mit jeweils 24 Prozent. ***Bemerkenswert ist hier, dass sich kein eindeutiges Ost-West- oder Stadt-Land-Muster zeigt.*** Hohe Anteile finden sich sowohl in ostdeutschen Regionen mit einer älteren Bevölkerungsstruktur als auch in westdeutschen Küstenstädten, kleineren kreisfreien Städten und einzelnen wohlhabenden Standorten. Großstädte weisen mit durchschnittlich knapp 32 Prozent zwar etwas höhere Anteile auf als die übrigen Regionstypen mit jeweils rund 30 Prozent; der Zusammenhang zwischen Siedlungsstruktur und Altersanteil bleibt insgesamt jedoch schwach. Auch innerhalb der Großstädte bestehen erhebliche Unterschiede. Unter den Top-7-Städten reicht die Spannweite von 27 Prozent in Frankfurt am Main bis 33 Prozent in Stuttgart. Die übrigen Top-7-Städte liegen zwischen 30 und 31 Prozent. Zugleich verdeutlichen die absoluten Haushaltszahlen, dass ein mittlerer Anteil in einer großen Stadt ein erhebliches rechnerisches Wohnraumpotenzial umfassen kann: In Berlin leben rund 93.000 Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren, in Hamburg 63.000, in München 57.000 und in Köln 40.000. Demgegenüber stehen hinter den besonders hohen Anteilswerten kleinerer Städte und Landkreise häufig nur wenige Tausend Haushalte. Für die Bewertung des latenten Angebots sind daher relative und absolute Größen relevant.

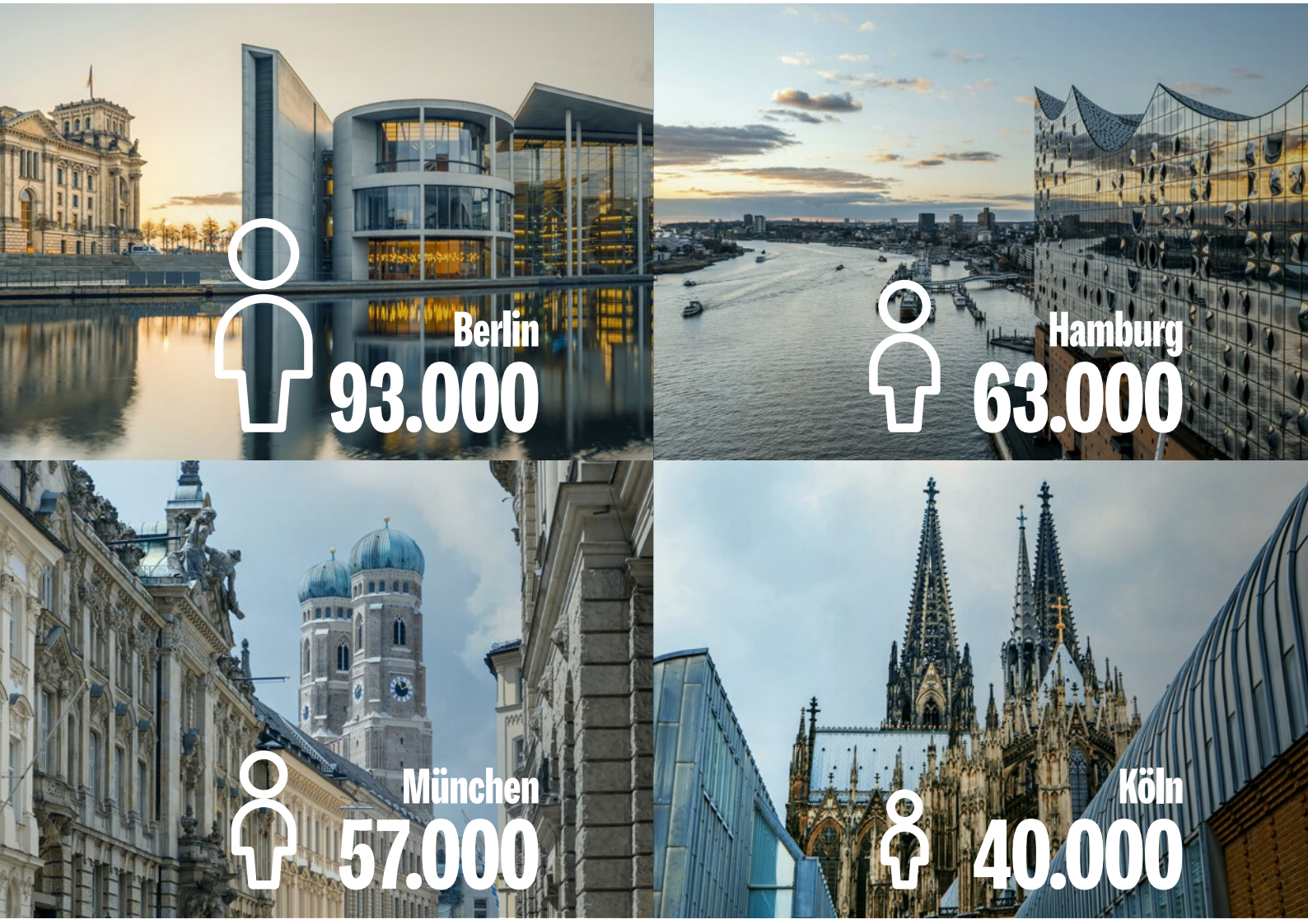


Rund **30 %** der Eigentümerhaushalte sind mindestens 65 Jahre alt. Bemerkenswert: Es ist kein eindeutiges Ost-West- oder Stadt-Land-Muster beim Alter der Eigentümerhaushalte erkennbar.

In Teil B ist der Anteil der Mieter ab 65 Jahren an allen Mietern in einer Region dargestellt. Hier zeigt sich ein wesentlich klareres räumliches Muster als bei den älteren Eigentümern. Die Spannweite reicht von 14 Prozent in Tübingen, Freising, Erlangen, Heidelberg und Mainz bis zu 37 Prozent in Suhl. Die höchsten Werte konzentrieren sich fast vollständig in Ostdeutschland: Neben Suhl weisen Greiz, das Altenburger Land und der Erzgebirgskreis Anteile von 36 Prozent auf, Spree-Neiße und der Vogtlandkreis jeweils 35 Prozent. Auch in zahlreichen weiteren ostdeutschen Kreisen liegt der Anteil älterer Mieter bei mehr als 30 Prozent. Im gewichteten Durchschnitt beträgt er in Ostdeutschland rund 29 Prozent, in Westdeutschland einschließlich Berlin dagegen nur etwa 21 Prozent. Daneben ist ein deutliches Stadt-Land-Muster erkennbar. Besonders niedrige Anteile finden sich vielfach in wirtschaftlich dynamischen und universitätsgeprägten Städten. Zu den Kreisen am unteren Ende gehören

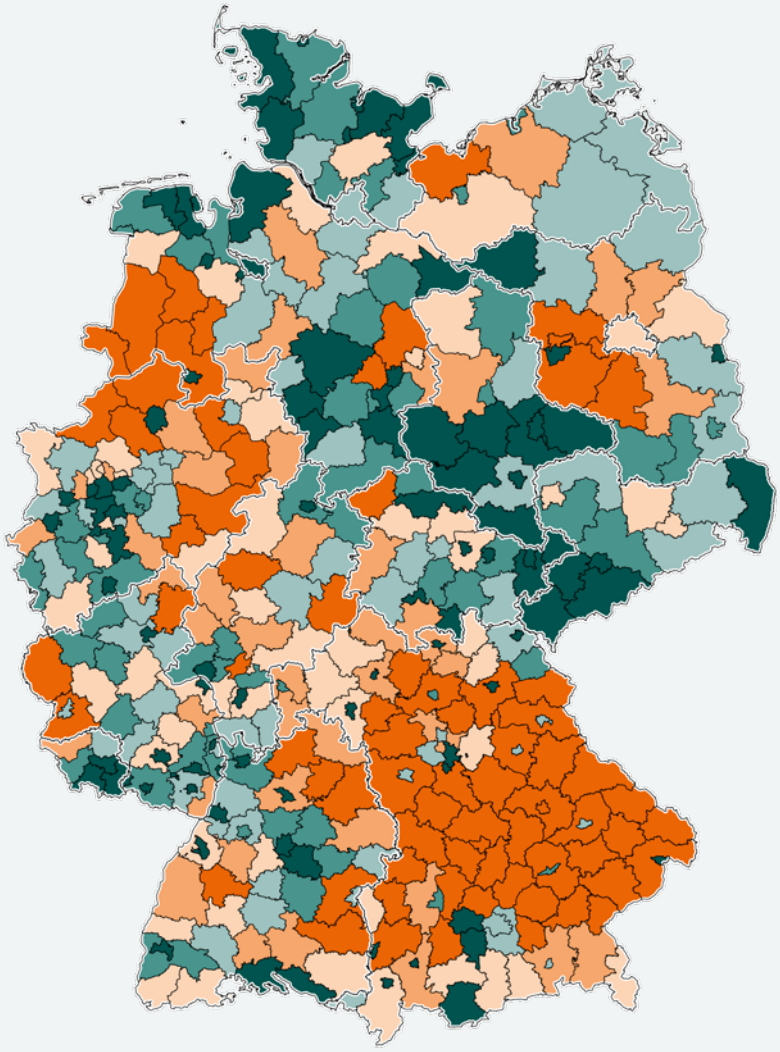
neben Tübingen, Heidelberg und Erlangen auch Regensburg, Darmstadt, Münster, Freiburg und Ingolstadt. In den Top-7-Städten liegt der Anteil zwischen 16 Prozent in Frankfurt am Main und 21 Prozent in Berlin. München und Stuttgart kommen jeweils auf 17 Prozent, Köln auf 18 Prozent und Hamburg auf 19 Prozent. Im gewichteten Durchschnitt weisen die Top-7-Städte mit rund 19 Prozent deutlich niedrigere Werte auf als das Umland sonstiger Großstädte sowie die weiteren Kreise, die weder selbst Großstadt sind noch unmittelbar an eine Großstadt angrenzen. Dort liegen die Anteile jeweils bei rund 24 bis 25 Prozent.

Das Muster wird allerdings von einzelnen stark gealterten ostdeutschen Städten wie Chemnitz, Magdeburg und Rostock durchbrochen. Die absoluten Haushaltszahlen relativieren erneut die Rangfolge nach Anteilen. Obwohl ältere Mieter in Berlin lediglich 21 Prozent der Mieterschaft stellen, umfasst diese Gruppe dort rund 355.000 Haushalte. Es folgen Hamburg mit etwa 146.000, München mit 104.000, die Region Hannover mit 76.000 und Köln mit 74.000 Haushalten. Hinter den höchsten Anteilswerten kleinerer ostdeutscher Kreise stehen dagegen häufig nur wenige Tausend Haushalte.



Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren

Abbildung 4-4:
Kreise – Anteil der Älteren variiert regional stark nach Eigentumsstatus
A) Karte und Ranking: Anteil Eigentümer ab 65 Jahren



Legende:
Anteil Eigentümer ab 65 Jahren an allen Eigentümern in Prozent (Zensus 2022)

- ≤ 28
- > 28 bis ≤ 29
- > 29 bis ≤ 30
- > 30 bis ≤ 31
- > 31 bis ≤ 32
- > 32

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Anteil	Absolut
Oberste Ränge			
1	Wilhelmshaven	38 %	5.000
2	Dessau-Roßlau	37 %	6.000
3	Baden-Baden	36 %	4.000
4	Kempten (Allgäu)	36 %	4.000
5	Bremen	36 %	38.000
Top-7-Städte*			
41	Stuttgart	33 %	30.000
175	Hamburg	31 %	63.000
187	Düsseldorf	31 %	22.000
202	München (Stadt)	31 %	57.000
234	Berlin	30 %	93.000
250	Köln	30 %	40.000
353	Frankfurt am Main	27 %	21.000
Großstädte**			
6	Koblenz	35 %	6.000
10	Bremerhaven	35 %	6.000
17	Saarbrücken (Regionalverband)	34 %	27.000
22	Kassel (Stadt)	34 %	9.000
27	Chemnitz	34 %	8.000
Unterste Ränge			
396	Eichstätt (Landkreis)	24 %	9.000
397	Neumarkt i.d. OPf. (Landkreis)	24 %	9.000
398	Erding (Landkreis)	24 %	7.000
399	Cloppenburg (Landkreis)	23 %	9.000
400	Vechta (Landkreis)	22 %	8.000

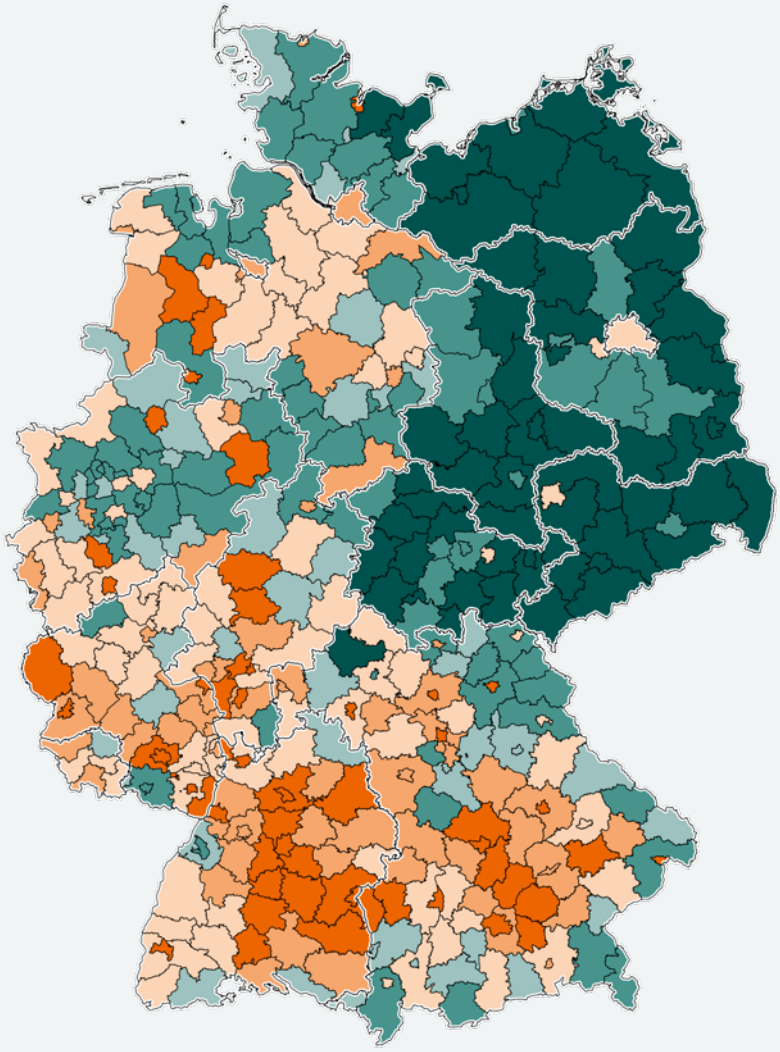
*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte in Relation zu Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform. Absolute Werte in der Tabelle bezeichnen die Zahl an Haushalten, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

Abbildung 4-4:
Kreise – Anteil der Älteren variiert regional stark nach Eigentumsstatus

B) Karte und Ranking: Anteil Mieter ab 65 Jahren

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Anteil	Absolut
Oberste Ränge			
1	Suhl	37 %	5.000
2	Greiz (Landkreis)	36 %	8.000
3	Altenburger Land (Landkreis)	36 %	10.000
4	Erzgebirgskreis	36 %	32.000
5	Spree-Neiße (Landkreis)	35 %	10.000
Top-7-Städte*			
266	Berlin	21 %	355.000
327	Düsseldorf	20 %	52.000
340	Hamburg	19 %	146.000
368	Köln	18 %	74.000
375	München (Stadt)	17 %	104.000
376	Stuttgart	17 %	36.000
386	Frankfurt am Main	16 %	51.000
Großstädte**			
28	Chemnitz	31 %	35.000
68	Bottrop	28 %	10.000
70	Rostock (Stadt)	27 %	28.000
79	Magdeburg	27 %	30.000
81	Mülheim an der Ruhr	26 %	15.000
Unterste Ränge			
396	Mainz	14 %	12.000
397	Heidelberg	14 %	8.000
398	Erlangen	14 %	6.000
399	Freising (Landkreis)	14 %	6.000
400	Tübingen (Landkreis)	14 %	8.000



Legende:
Anteil Mieter ab 65 Jahren an allen Mietern in Prozent (Zensus 2022)

- ≤ 19
- > 19 bis ≤ 21
- > 21 bis ≤ 23
- > 23 bis ≤ 24
- > 24 bis ≤ 28
- > 28

*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte in Relation zu Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform. Absolute Werte in der Tabelle bezeichnen die Zahl an Haushalten, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.



Von **13 bis 23 %**

reicht der Anteil der 30- bis 44-jährigen Eigentümerhaushalte – vor allem familiengeprägte, wirtschaftlich dynamische Landkreise weisen hohe Werte auf.

4.2.3.2. Jüngere Haushalte nach Eigentumsform

Abbildung 4-5 (Seite 56) zeigt die regionale Verteilung der Haushalte zwischen 30 und 44 Jahren getrennt nach Eigentumsstatus. Im Vergleich zu den älteren Haushalten ähneln sich die räumlichen Muster von Eigentümern und Mietern deutlich stärker.

Bei den Eigentümerhaushalten in Teil A reicht der Anteil der 30- bis 44-Jährigen von rund 13 Prozent in Dessau-Roßlau, Goslar, Suhl, Lüchow-Dannenberg und Ostholstein bis zu 23 Prozent in Cloppenburg und Eichstätt. Hohe Werte finden sich insbesondere in familiengeprägten und wirtschaftlich dynamischen Landkreisen. Neben Cloppenburg, Eichstätt und Vechta gehören hierzu zahlreiche Regionen in Bayern sowie Teile des nordwestlichen Deutschlands. Unter den Großstädten weisen Frankfurt am Main, Ingolstadt und Wolfsburg mit jeweils rund 21 Prozent vergleichsweise hohe Anteile auf. Die übrigen Top-7-Städte liegen zwischen 17 und 19 Prozent.

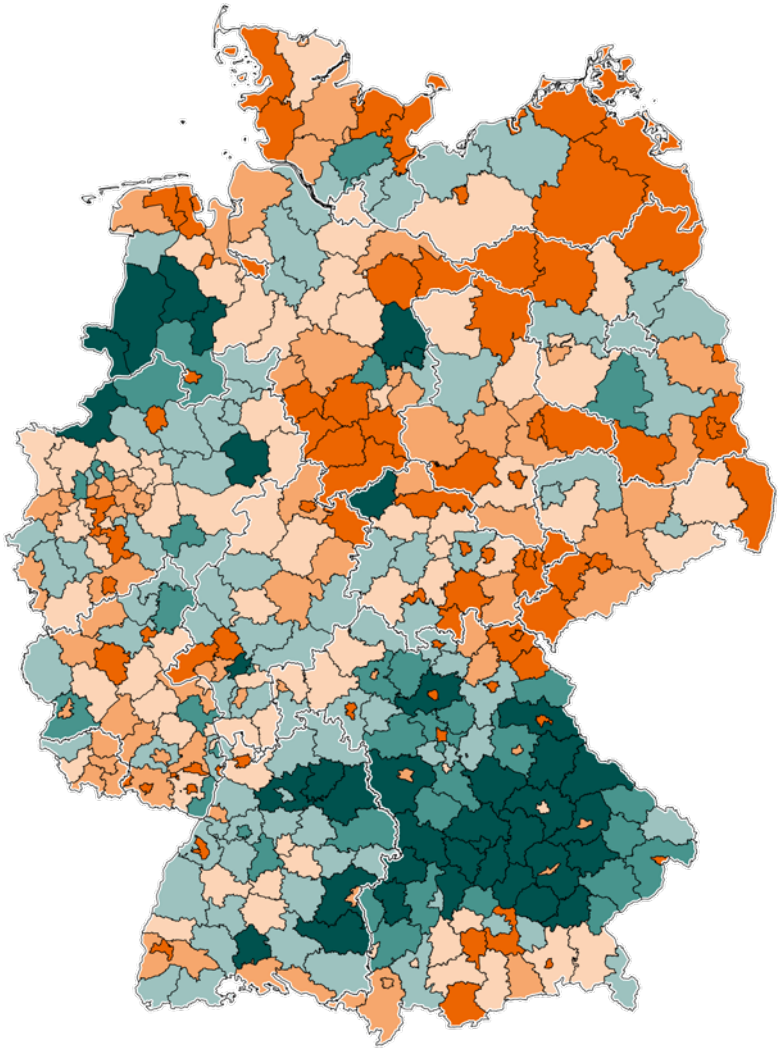
Bei den Mieterhaushalten in Teil B ist das räumliche Grundmuster ähnlich, die Konzentration auf wirtschaftlich dynamische Groß- und Universitätsstädte jedoch stärker ausgeprägt. Die höchsten Anteile erreichen München, Stuttgart und Frankfurt am Main mit jeweils rund 29 Prozent, gefolgt von Freising und Offenbach am Main mit jeweils etwa 28 Prozent. Auch Düsseldorf, Köln, Berlin und Hamburg weisen mit 26 bis 27 Prozent hohe Werte auf. Am unteren Ende liegen vor allem ostdeutsche Regionen mit älterer Bevölkerungsstruktur: In Suhl beträgt der Anteil rund 15 Prozent, in Spree-Neiße und der Uckermark 16 Prozent sowie im Altenburger Land und in Dessau-Roßlau 17 Prozent.

Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren



Abbildung 4-5: Kreise – Homogenere regionale Muster nach Eigentumsstatus bei den Jüngeren

A) Karte und Ranking: Anteil Eigentümer zwischen 30 und 44 Jahren



Legende:
Anteil Eigentümer zwischen 30 und 44 Jahren an allen Eigentümern in Prozent (Zensus 2022)

- ≤ 16
- > 16 bis ≤ 17
- > 17 bis ≤ 18
- > 18 bis ≤ 19
- > 19 bis ≤ 20
- > 20

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Anteil	Absolut
Oberste Ränge			
1	Cloppenburg (Landkreis)	23 %	10.000
2	Eichstätt (Landkreis)	23 %	9.000
3	Vechta (Landkreis)	22 %	8.000
4	Pfaffenhofen a. d. Ilm (Landkreis)	22 %	7.000
5	Neumarkt i.d. OPf. (Landkreis)	22 %	8.000
Top-7-Städte*			
17	Frankfurt am Main	21 %	16.000
85	Berlin	19 %	59.000
147	München (Stadt)	18 %	34.000
190	Hamburg	18 %	36.000
232	Stuttgart	17 %	16.000
242	Köln	17 %	23.000
243	Düsseldorf	17 %	12.000
Großstädte**			
20	Ingolstadt	21 %	5.000
21	Wolfsburg	21 %	5.000
43	Offenbach am Main	20 %	3.000
47	Fürth (Stadt)	20 %	4.000
52	Ludwigshafen am Rhein	20 %	6.000
Unterste Ränge			
396	Ostholstein (Kreis)	13 %	7.000
397	Lüchow-Dannenberg (Landkreis)	13 %	2.000
398	Suhl	13 %	1.000
399	Goslar (Landkreis)	13 %	4.000
400	Dessau-Roßlau	13 %	2.000

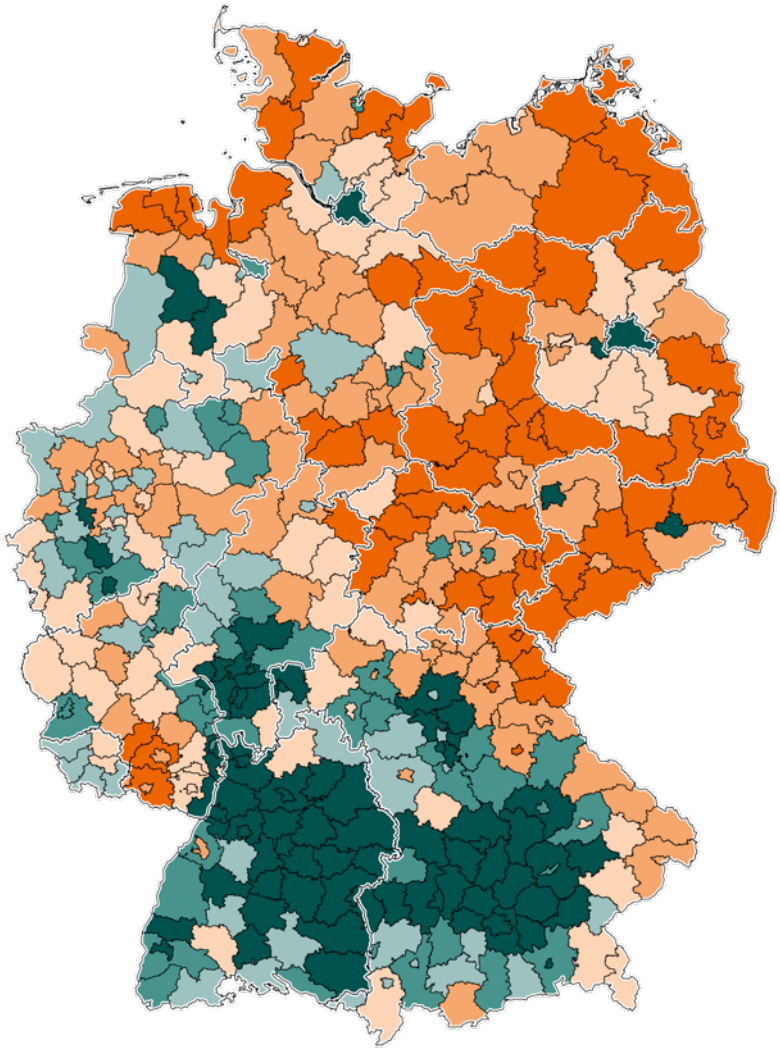
*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte in Relation zu Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform. Absolute Werte in der Tabelle bezeichnen die Zahl an Haushalten, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

Abbildung 4-5: Kreise – Homogenere regionale Muster nach Eigentumsstatus bei den Jüngeren

B) Karte und Ranking: Anteil Mieter zwischen 30 und 44 Jahren

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Anteil	Absolut
Oberste Ränge			
1	München (Stadt)	29 %	179.000
2	Stuttgart	29 %	62.000
3	Frankfurt am Main	29 %	90.000
4	Freising (Landkreis)	28 %	13.000
5	Offenbach am Main	28 %	14.000
Top-7-Städte*			
17	Düsseldorf	27 %	71.000
18	Köln	27 %	111.000
31	Berlin	26 %	434.000
35	Hamburg	26 %	198.000
Großstädte**			
11	Ingolstadt	27 %	12.000
12	Heilbronn (Stadt)	27 %	10.000
16	Mainz	27 %	22.000
23	Leipzig (Stadt)	26 %	76.000
24	Ulm	26 %	11.000
Unterste Ränge			
396	Dessau-Roßlau	17 %	5.000
397	Altenburger Land (Landkreis)	17 %	5.000
398	Uckermark (Landkreis)	16 %	6.000
399	Spree-Neiße (Landkreis)	16 %	4.000
400	Suhl	15 %	2.000



Legende:
Anteil Mieter zwischen 30 und 44 Jahren an allen Mietern in Prozent (Zensus 2022)

- ≤ 19
- > 19 bis ≤ 21
- > 21 bis ≤ 22
- > 22 bis ≤ 23
- > 23 bis ≤ 24
- > 24

*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweise: Anteile bestimmt als approximierte Haushalte in Relation zu Wohnungen innerhalb der jeweiligen Eigentumsform. Absolute Werte in der Tabelle bezeichnen die Zahl an Haushalten, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

4.2.3.3. Matching von potenzieller demografischer Nachfrage und latentem Angebot

Abbildung 4-6 (Seite 60) stellt das regionale Verhältnis zwischen der potenziellen demografischen Nachfrage nach Wohneigentum und dem latenten Angebot älterer Eigentümerhaushalte auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte dar. Die Nachfrageseite bleibt in beiden Varianten unverändert und umfasst Mieterhaushalte im Alter von 30 bis 44 Jahren. Das latente Angebot wird dagegen in zwei Abgrenzungen betrachtet. In der weiteren Fassung in Teil A werden Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren einbezogen, in der engeren Fassung in Teil B ausschließlich Eigentümerhaushalte ab 75 Jahren. Auf diese Weise wird sichtbar, wie sensibel das regionale Matching auf die Abgrenzung des potenziellen Angebots reagiert.

Die ausgewiesene Relation entspricht der prozentualen Abweichung des latenten Angebots von der potenziellen Nachfrage. Ein Wert von 0 Prozent bedeutet, dass beide Gruppen rechnerisch gleich groß sind. Positive Werte kennzeichnen einen Angebotsüberhang: Bei einem Wert von 100 Prozent ist das latente Angebot doppelt so groß wie die potenzielle Nachfrage. Negative Werte weisen dagegen auf einen Nachfrageüberhang hin; ein Wert von –50 Prozent bedeutet, dass das latente Angebot nur halb so groß ist wie die potenzielle Nachfrage. Ergänzend zeigt die absolute Differenz, wie viele Haushalte rechnerisch zwischen beiden Gruppen liegen. Ein Wert von –10.000 bedeutet beispielsweise, dass es 10.000 ältere Eigentümer weniger gibt als jüngere Mieter.

Teil A zeigt zunächst, dass das latente Angebot in einem großen Teil Deutschlands rechnerisch zu überwiegen scheint.





In 300 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte gibt es mehr Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren als Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren. Die hohe Zahl dieser Kreise darf jedoch nicht mit einem flächendeckenden demografischen Angebotsüberhang gleichgesetzt werden. Viele Kreise mit einem positiven Verhältnis weisen nur eine vergleichsweise geringe Zahl potenzieller Nachfrager auf, während sich die Nachfrageüberhänge auf große und bevölkerungsreiche Städte konzentrieren. So leben rund 2,8 Millionen jüngere Mieterhaushalte in Kreisen, in denen ihre Zahl die der älteren Eigentümerhaushalte übersteigt. Rund 2,5 Millionen leben dagegen in Kreisen mit einem rechnerischen Überhang älterer Eigentümer. Trotz positiver Relationen in drei Vierteln aller Kreise lebt damit eine Mehrheit der potenziellen Nachfrager in Regionen mit einem demografischen Angebotsdefizit; zugespitzt gilt also: Flächenmäßig dominiert der potenzielle latente Angebotsüberhang, nach Zahl der betroffenen Haushalte innerhalb der jeweiligen Regionen dagegen nicht.

Besonders hohe relative Angebotsüberhänge finden sich überwiegend in kleineren, ländlich geprägten Regionen. In der Südwestpfalz liegt das latente Angebot um 332 Prozent über der potenziellen Nachfrage, in Kusel um 274 Prozent und in St. Wendel um 256 Prozent. Auch Kronach und Freyung-Grafenau weisen mit 241 beziehungsweise 221 Prozent sehr hohe Werte auf.

Die Karte macht dabei ein deutliches Stadt-Land-Muster sichtbar. Rechnerische Angebotsüberhänge konzentrieren sich vor allem in ländlichen Teilen von Rheinland-Pfalz, dem Saarland, Nordbayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in einzelnen ostdeutschen Regionen. Nachfrageüberhänge treten dagegen besonders häufig in Großstädten und wirtschaftlich dynamischen Zentren auf. Unter den größeren Städten bilden Saarbrücken (Regionalverband) und Salzgitter mit positiven Relationen von 29 beziehungsweise 27 Prozent Ausnahmen. In Wolfsburg und Heilbronn fällt das rechnerische Defizit mit 9 und 14 Prozent noch vergleichsweise gering aus.

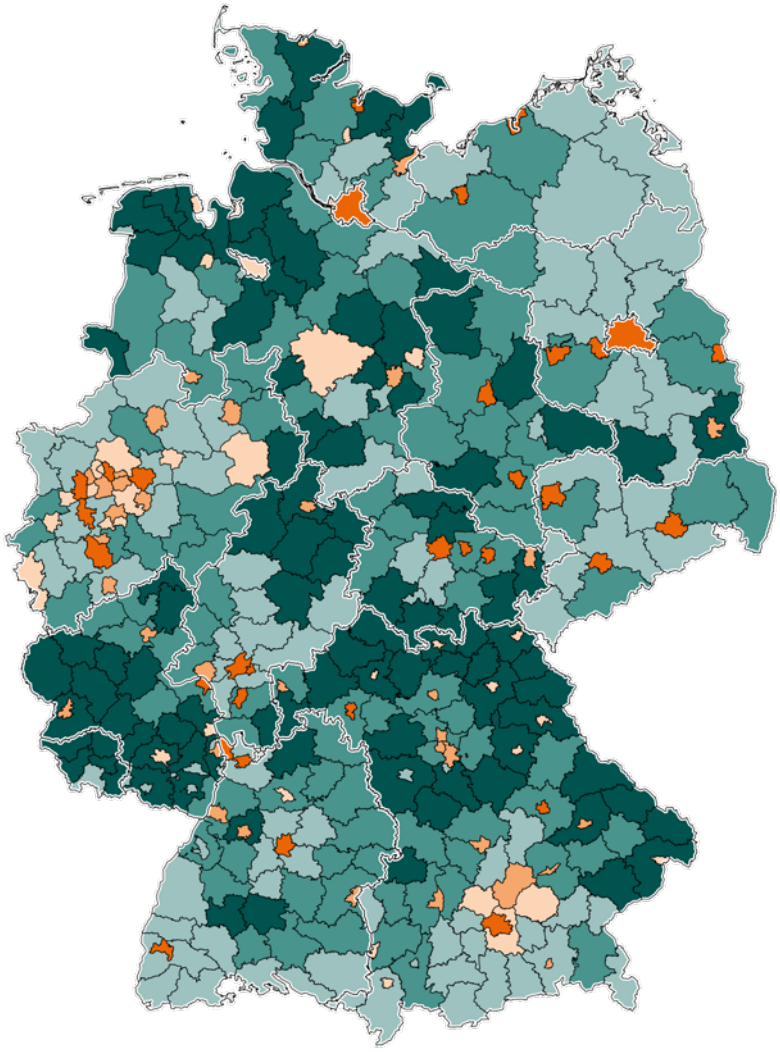


In 300 von 400

Kreisen übersteigt die Zahl der Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren die der jüngeren Mieterhaushalte, ohne dass daraus ein flächendeckender Angebotsüberhang folgt.

Abbildung 4-6: Kreise – Match potenzielle demografische Nachfrage und Wohneigentumspotenzial

A) Weite demografische Fassung des Angebots; Relation Eigentümer **ab 65** Jahren zu Mietern zwischen 30 und 44 Jahren; Karte und Ranking: Relation; Abs. Diff.: absolute Differenz



Legende:
Relation Eigentümer ab 65 Jahren zu Mietern zwischen 30 und 44 Jahren (Zensus 2022)

- ≤ -51
- > -51 bis ≤ -29
- > -29 bis ≤ 0
- > 0 bis ≤ 51
- > 51 bis ≤ 100
- > 100

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Relation	Abs. Diff.
Oberste Ränge			
1	Südwestpfalz (Landkreis)	332 %	8.000
2	Kusel (Landkreis)	274 %	5.000
3	St. Wendel (Landkreis)	256 %	7.000
4	Kronach (Landkreis)	241 %	4.000
5	Freyung-Grafenau (Landkreis)	221 %	5.000
Top-7-Städte*			
371	Stuttgart	-51 %	-31.000
386	Köln	-64 %	-72.000
391	Hamburg	-68 %	-135.000
392	Düsseldorf	-68 %	-48.000
393	München (Stadt)	-68 %	-123.000
Großstädte**			
258	Saarbrücken (Regionalverband)	29 %	6.000
260	Salzgitter	27 %	2.000
313	Wolfsburg	-9 %	-1.000
314	Hamm	-13 %	-1.000
315	Heilbronn (Stadt)	-14 %	-1.000
Unterste Ränge			
396	Dresden	-77 %	-48.000
397	Frankfurt am Main	-77 %	-70.000
398	Berlin	-79 %	-341.000
399	Potsdam	-79 %	-16.000
400	Leipzig (Stadt)	-83 %	-63.000

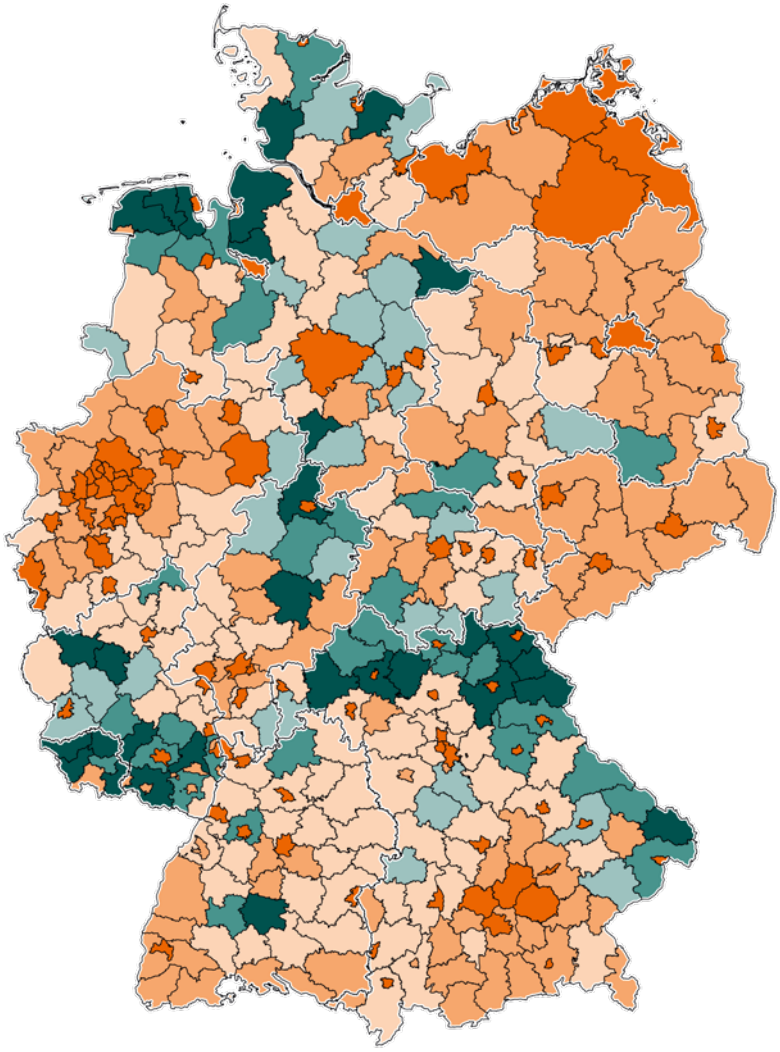
*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweise: Relation > 0 bedeutet mehr ältere Eigentümer als junge Mieter. Absolute Werte in der Tabelle bezeichnen die Differenz der Zahl an Haushalten, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, und Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

Abbildung 4-6: Kreise – Match potenzielle demografische Nachfrage und Wohneigentumspotenzial

B) Engere demografische Fassung des Angebots; Relation Eigentümer **ab 75** Jahren zu Mietern zwischen 30 und 44 Jahren; Karte und Ranking: Relation; Abs. Diff.: absolute Differenz

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Relation	Abs. Diff.
Oberste Ränge			
1	Südwestpfalz (Landkreis)	118 %	3.000
2	Kusel (Landkreis)	75 %	1.000
3	St. Wendel (Landkreis)	71 %	2.000
4	Kronach (Landkreis)	70 %	1.000
5	Hof (Landkreis)	61 %	2.000
Top-7-Städte*			
356	Stuttgart	-71 %	-44.000
382	Köln	-81 %	-90.000
384	München (Stadt)	-82 %	-146.000
386	Hamburg	-82 %	-162.000
388	Düsseldorf	-83 %	-58.000
395	Frankfurt am Main	-88 %	-79.000
Großstädte**			
252	Saarbrücken (Regionalverband)	-34 %	-7.000
255	Salzgitter	-34 %	-2.000
302	Wolfsburg	-50 %	-4.000
308	Heilbronn (Stadt)	-52 %	-5.000
312	Bremen	-54 %	-24.000
Unterste Ränge			
396	Rostock (Stadt)	-88 %	-20.000
397	Dresden	-88 %	-55.000
398	Berlin	-89 %	-384.000
399	Potsdam	-90 %	-18.000
400	Leipzig (Stadt)	-92 %	-70.000

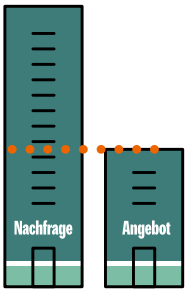


Legende:
Relation Eigentümer ab 75 Jahren zu Mietern zwischen 30 und 44 Jahren (Zensus 2022)

- ≤ -49
- > -49 bis ≤ -24
- > -24 bis ≤ 0
- > 0 bis ≤ 10
- > 10 bis ≤ 23
- > 23

*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweise: Relation > 0 bedeutet mehr ältere Eigentümer als junge Mieter. Absolute Werte in der Tabelle bezeichnen die Differenz der Zahl an Haushalten, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, und Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.



–51 %

beträgt der Abstand zwischen dem latenten Angebot und der potenziellen Nachfrage selbst in Stuttgart, der günstigsten der Top-7-Städte.

Besonders ausgeprägt ist der Nachfrageüberhang in den Top-7-Städten. Selbst in Stuttgart, das innerhalb dieser Gruppe das günstigste Verhältnis aufweist, liegt das latente Angebot 51 Prozent unter der potenziellen Nachfrage. In Köln beträgt die Lücke 64 Prozent, in Hamburg, Düsseldorf und München jeweils rund 68 Prozent. Frankfurt am Main erreicht einen Wert von -77 Prozent und Berlin von -79 Prozent. Noch stärker fällt der relative Nachfrageüberhang in Leipzig mit -83 Prozent aus; auch Potsdam und Dresden gehören zu den Kreisen mit den niedrigsten Relationen.

Die absoluten Differenzen illustrieren zugleich, dass hohe relative Angebotsüberhänge in kleineren Kreisen häufig nur einige Tausend Haushalte umfassen. In der Südwestpfalz beträgt der rechnerische Überschuss rund 8.000 Haushalte, in Kusel rund 5.000 und in Kronach etwa 4.000. Die Nachfrageüberhänge der Großstädte sind dagegen auch absolut erheblich: In Berlin fehlen rechnerisch rund 341.000 ältere Eigentümerhaushalte gegenüber der potenziellen Nachfrage, in Hamburg rund 135.000, in München 123.000 und in Köln 72.000. Die weitere demografische Fassung zeigt damit ein ausgeprägtes räumliches Auseinanderfallen beider Marktseiten: Relativ große latente Potenziale liegen vielfach außerhalb der Regionen mit der höchsten potenziellen Wohneigentumsnachfrage.

Die engere demografische Fassung in Teil B verändert das Bild deutlich. Werden nur Eigentümerhaushalte ab 75 Jahren als latentes Angebot berücksichtigt, weisen lediglich noch 91 der 400 Kreise einen rechnerischen Angebotsüberhang auf. In 309 Kreisen ist die Zahl der Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren dagegen größer. Damit überwiegt die potenzielle Nachfrage nun in mehr als drei Vierteln aller Kreise. ***Noch eindeutiger ist die Verteilung der Nachfrager: Rund 4,9 Millionen beziehungsweise 92 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte leben in Kreisen mit einem Nachfrageüberhang.*** Nur etwa 410.000 leben in Regionen, in denen die Zahl der Eigentümerhaushalte ab 75 Jahren größer ist. Die verbliebenen Angebotsüberhänge konzentrieren sich überwiegend auf kleinere und ländlich geprägte Kreise. Am höchsten fällt die Relation in der Südwestpfalz aus: Dort liegt das latente Angebot um 118 Prozent über der potenziellen Nachfrage. Es folgen Kusel mit 75 Prozent, St. Wendel mit 71 Prozent, Kronach mit 70 Prozent und Hof mit 61 Prozent. Räumliche Schwerpunkte finden sich vor allem in Teilen von Rheinland-Pfalz und dem Saarland, in Nordbayern sowie vereinzelt in Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Die absoluten Überschüsse bleiben jedoch meist gering und umfassen selbst in den führenden Kreisen nur rund 1.000 bis 3.000 Haushalte.

Die engere Abgrenzung ist damit als konservativere, potenziell zeitnaher verfügbare Fassung des latenten Angebots zu verstehen. Während die weite Abgrenzung ab 65 Jahren in vielen Kreisen noch ein rechnerisches Potenzial erkennen lässt, reicht die Zahl der Eigentümerhaushalte ab 75 Jahren nur in wenigen, überwiegend ländlichen Regionen an die potenzielle Nachfrage heran. Zugleich leben dort nur vergleichsweise wenige der jüngeren Mieterhaushalte. Das grundsätzliche räumliche Auseinanderfallen von potenzieller Nachfrage und latentem Angebot tritt dadurch noch deutlicher hervor.



92 %

der jüngeren Mieterhaushalte – rund 4,9 Millionen – leben in Kreisen mit einem Nachfrageüberhang.



Erkenntnisse

Die Erkenntnisse aus diesem Kapitel legen ein differenziertes Bild nahe: Der demografische Wandel schafft ein substanzielles latentes Wohnraumpotenzial, insbesondere bei einer weiteren Abgrenzung ab 65 Jahren. Dieses Potenzial reicht jedoch in vielen nachfragestarken Regionen nicht aus, um die dortige potenzielle Wohneigentumsnachfrage zu decken. ***Die Ergebnisse sprechen daher gegen die Vorstellung eines flächendeckenden „Silver Tsunami“, bei dem altersbedingt kurzfristig und nahezu überall große Mengen an Wohneigentum auf den Markt gelangen.*** Vielmehr handelt es sich um ein räumlich ungleich verteiltes und nur unter bestimmten Voraussetzungen auch kurzfristig mobilisierbares Potenzial. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Freisetzung weder zeitlich gesichert ist noch jede Immobilie hinsichtlich Preis, Lage, Zustand und Gebäudetyp zur Nachfrage jüngerer Haushalte passt.

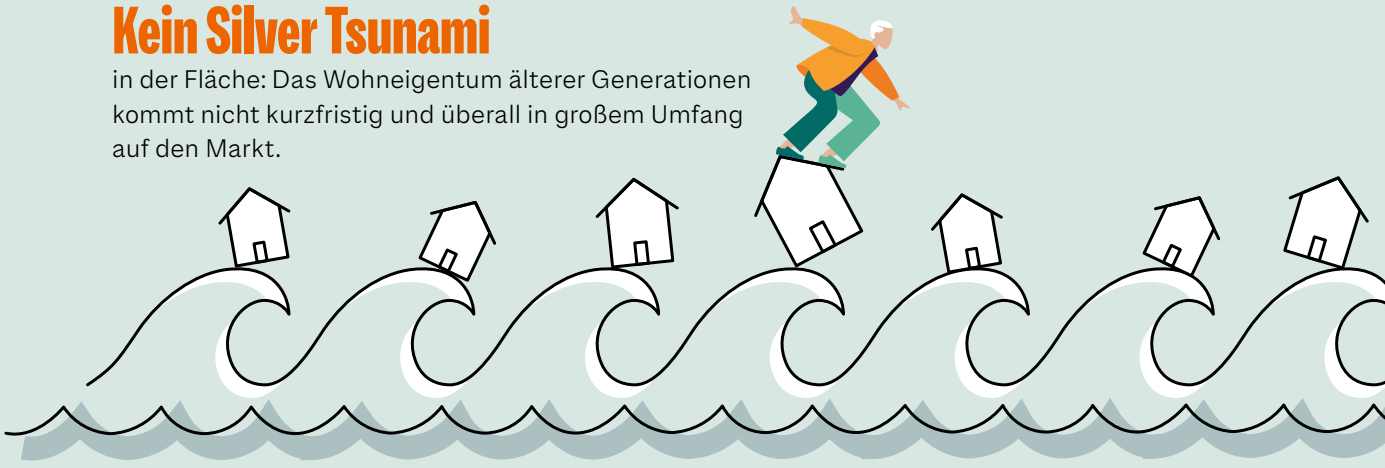
Die bisherige Analyse bleibt allerdings auf das Matching innerhalb desselben Landkreises beziehungsweise derselben kreisfreien Stadt beschränkt. ***Gerade in Großstädten entspricht diese administrative Abgrenzung nicht dem tatsächlichen Suchraum potenzieller Erwerber. Junge Mieter, für die Wohneigentum in der Kernstadt kaum erschwinglich oder verfügbar ist, können auf angrenzende Landkreise ausweichen.*** Ein rechnerischer Nachfrageüberhang in einer Stadt muss deshalb nicht vollständig innerhalb der Stadt ausgeglichen werden, wenn im erreichbaren Umland ein relevantes Wohneigentumspotenzial besteht.



Der tatsächliche Suchraum junger Erwerber reicht über die Kernstadt hinaus – ins angrenzende Umland, wo Wohneigentum eher erschwinglich und verfügbar ist.

Kein Silver Tsunami

in der Fläche: Das Wohneigentum älterer Generationen kommt nicht kurzfristig und überall in großem Umfang auf den Markt.





Überregionale Wohneigentums-potenziale

5.1 | **Regionale Wanderungsmuster** 66

5.2 | **Stadt-Umland-Potenziale für die Wohneigentumsbildung** 71



05

5.1 *Regionale Wanderungsmuster*

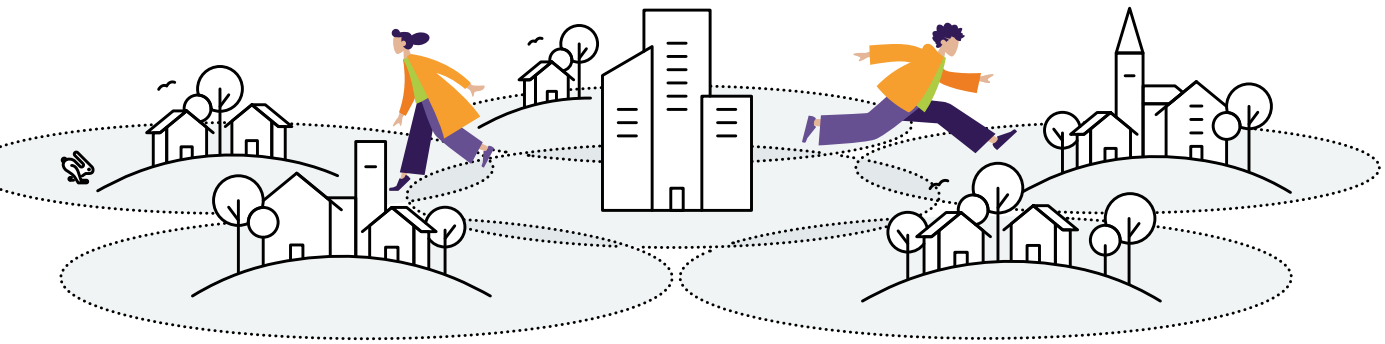
Dieses Kapitel untersucht anschließend an Kapitel 4.2.3 die räumliche Mobilität der Einwohner von 30 bis 49 Jahren rund um die 70 größten Städte, also die besonders nachfragestarken Regionen. Grundlage für diese Untersuchung ist die amtliche Kreiswanderungsmatrix (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2025), die die Wanderungsbewegungen zwischen allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland innerhalb eines Jahres erfasst. Die zurzeit verfügbare Matrix deckt das Berichtsjahr 2024 ab. Das Kapitel soll also prüfen, ob eine Ausweitung des Suchraums der potenziellen Nachfrager in das Umland der Städte empirisch zu rechtfertigen ist.[2]

Aus folgenden Gründen ist eine Analyse der regionalen Wanderungsströme dafür notwendig:

- **Wohnungsmärkte orientieren sich nicht an Verwaltungsgrenzen:** Pendelstrecken, Wege im Alltag und Umzugsentscheidungen sind nicht von Verwaltungsgrenzen abhängig. Vielmehr bilden eine kreisfreie Stadt und angrenzende Landkreise häufig einen eng verflochtenen Lebensraum und Wohnungsmarkt. Wanderungsbewegungen können Umzugsentscheidungen offenlegen.

- **Wanderungssalden quantifizieren die Stärke der räumlichen Mobilität:** Die Salden zeigen den Umfang, in dem die relevante Altersgruppe von der Stadt in umliegende Landkreise (und umgekehrt) zieht. Das erlaubt einzuschätzen, wo Haushalte besonders mobil sind und der Blick auf das Umland damit besonders relevant.

54.709 Personen
beträgt der Nettowanderungssaldo zwischen den 70 größten kreisfreien Städten und den angrenzenden Landkreisen.



[2] Aus Gründen der Datenverfügbarkeit wird in diesem Kapitel die Altersgruppe 30 bis 49 Jahre als Proxy für die Altersgruppe 30 bis 44 Jahre verwendet.

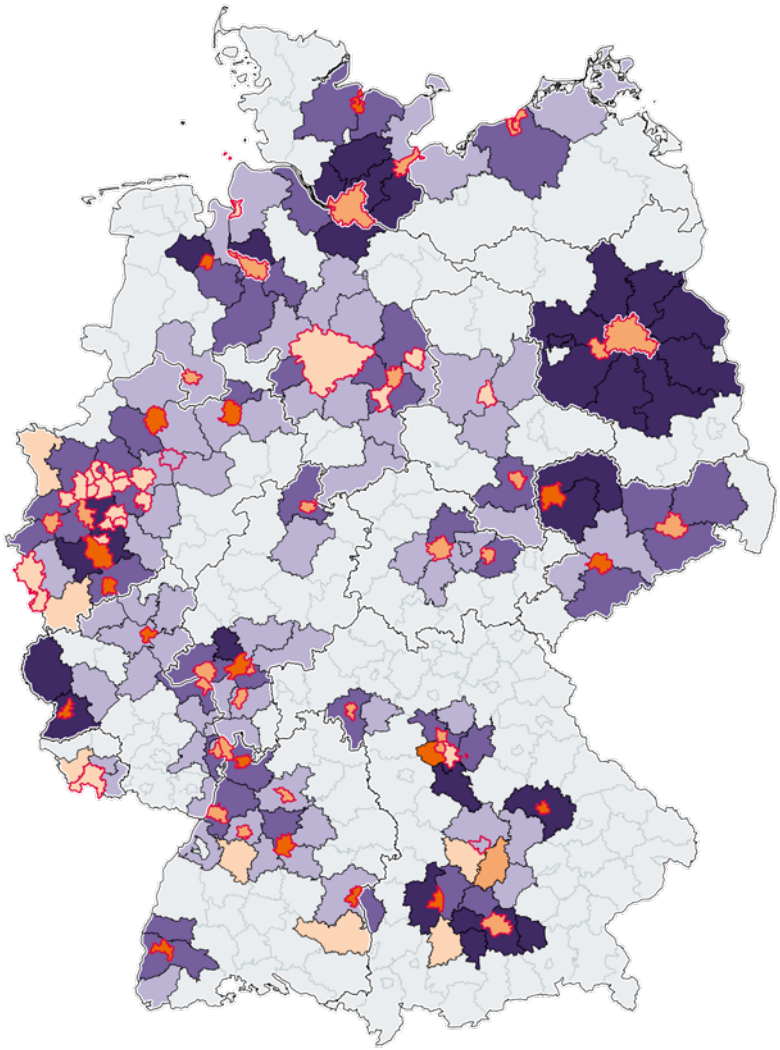


Dortmund und der Ennepe-Ruhr-Kreis bilden, wie viele andere kreisfreie Städte und angrenzende Landkreise, einen eng verflochtenen Lebensraum und Wohnungsmarkt.



Abbildung 5-1:
Wanderungen in der Altersgruppe 30 bis 49 Jahre

Wanderungssaldo zu angrenzenden kreisfreien Städten bzw.
Wanderungssaldo zu angrenzenden Landkreisen (Altersgruppe 30 bis 49 Jahre)
A) Karte und Ranking: Wanderungssalden je 1.000 Einwohner der Altersgruppe



Legende:
Wanderungssaldo der 30- bis 49-Jährigen
je 1.000 Einwohner der Altersgruppe (2024)

- ≤ -10,0
- > -10,0 bis ≤ -5,0
- > -5,0 bis ≤ 0,0
- > 0,0 bis ≤ 5,0
- > 5,0 bis ≤ 10,0
- > 10,0

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Saldo
Oberste Ränge		
1	Trier-Saarburg (Landkreis)	28,6
2	Havelland (Landkreis)	22,9
3	Barnim (Landkreis)	21,5
4	Potsdam-Mittelmark (Landkreis)	20,5
5	Eifelkreis Bitburg-Prüm	19,6
Top-7-Städte*		
182	Berlin	-5,9
192	Hamburg	-8,1
199	München (Stadt)	-9,3
200	Düsseldorf	-9,3
205	Köln	-10,3
206	Frankfurt am Main	-10,3
215	Stuttgart	-13,0
Großstädte**		
77	Hamm (Stadt)	5,0
88	Ingolstadt	4,3
149	Solingen (Klingenstadt)	-0,4
152	Mülheim an der Ruhr (Stadt)	-0,7
153	Saarbrücken (Regionalverband)	-1,3
Unterste Ränge		
217	Freiburg im Breisgau	-14,5
218	Fürth (Landkreis)	-15,0
219	Regensburg (Stadt)	-15,6
220	Heidelberg	-19,7
221	Trier	-56,7

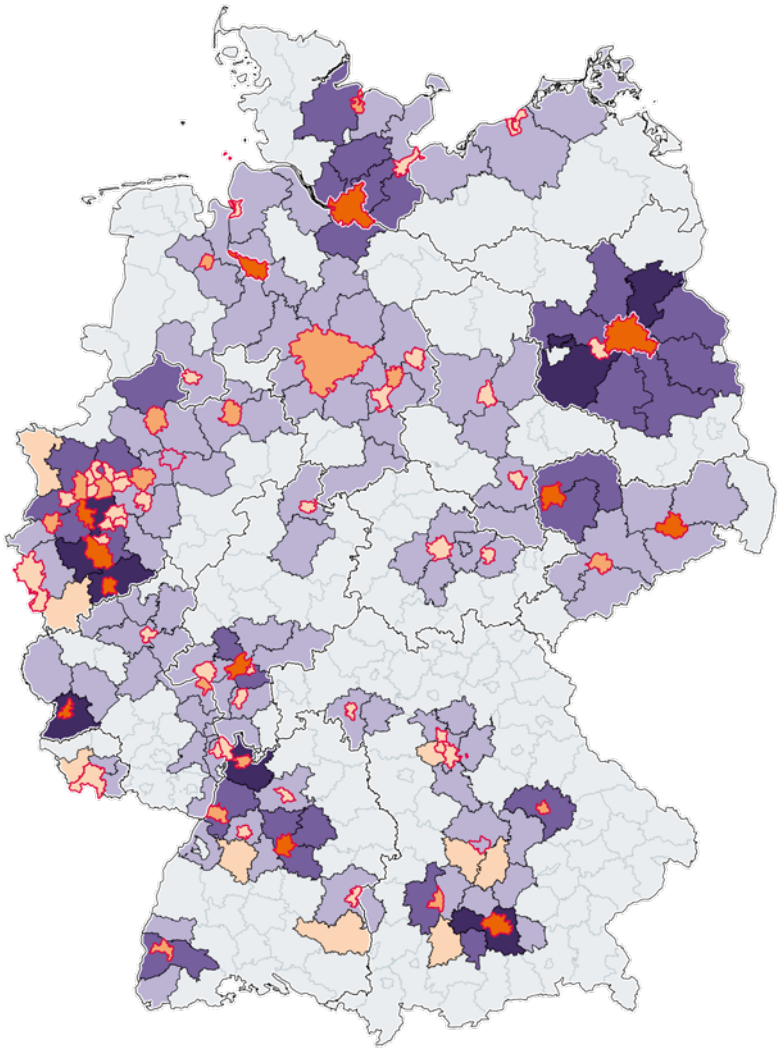
*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweis: Berücksichtigt werden nur Wanderungsströme zwischen den 70 größten kreisfreien Städten sowie den angrenzenden Landkreisen in der Altersgruppe 30 bis 49 Jahre. Das Umland wird in der Analyse weiter gefasst als die unmittelbar angrenzenden Kreise. Berücksichtigt werden teilweise auch Kreise im erweiterten räumlichen Einzugsbereich der Großstädte. Die Abgrenzung bildet damit einen potenziellen Stadt-Umland-Suchraum ab und ist nicht direkt auf administrative Nachbarschaften beschränkt.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025), eigene Darstellung.

Abbildung 5-1:
Wanderungen in der Altersgruppe 30 bis 49 Jahre

Wanderungssaldo zu angrenzenden kreisfreien Städten bzw.
Wanderungssaldo zu angrenzenden Landkreisen (Altersgruppe 30 bis 49 Jahre)
B) Karte und Ranking: Wanderungssalden absolut

Rang	Kreis/kreisfreie Stadt	Saldo
Oberste Ränge		
1	München (Landkreis)	1.609
2	Kreis Mettmann	1.554
3	Rhein-Erft-Kreis	1.525
4	Rhein-Sieg-Kreis	1.377
5	Rhein-Neckar-Kreis	1.104
Top-7-Städte*		
214	Düsseldorf	-1.724
216	Stuttgart	-2.347
Großstädte**		
82	Hamm	229
90	Ingolstadt	177
149	Solingen	-17
151	Mülheim an der Ruhr	-29
153	Wolfsburg	-66
Unterste Ränge		
217	Frankfurt am Main	-2.458
218	Köln	-3.080
219	München (Stadt)	-4.357
220	Hamburg	-4.502
221	Berlin	-6.652



*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten.
**Die fünf Großstädte mit den höchsten Werten; wenn eine Großstadt schon in der Liste der obersten oder untersten Ränge vertreten ist, wird mit der nächsten Großstadt ergänzt, sodass hier immer mindestens fünf zusätzliche Großstädte ausgewiesen werden.

Hinweis: Berücksichtigt werden nur Wanderungsströme zwischen den 70 größten kreisfreien Städten sowie den angrenzenden Landkreisen in der Altersgruppe 30 bis 49 Jahre. Das Umland wird in der Analyse weiter gefasst als die unmittelbar angrenzenden Kreise. Berücksichtigt werden teilweise auch Kreise im erweiterten räumlichen Einzugsbereich der Großstädte. Die Abgrenzung bildet damit einen potenziellen Stadt-Umland-Suchraum ab und ist nicht direkt auf administrative Nachbarschaften beschränkt.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025), eigene Darstellung.



WANDERUNGSSALDO

Der absolute Nettowanderungssaldo in der Altersgruppe von 30 bis 49 Jahren zwischen den 70 größten kreisfreien Städten und den angrenzenden Landkreisen beträgt +54.709 Personen. Es gibt also einen starken Wanderungsstrom von den Städten in das Umland.



2 von 70

Hamm und Ingolstadt sind die einzigen beiden Städte, die einen Einwohnergewinn aus dem Umland in der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen verzeichnen. Alle anderen Städte, einschließlich der Metropolen, verlieren sie.



Lediglich zwei der 70 Städte gewinnen in der Altersgruppe Einwohner aus dem Umland. Diese zwei Städte sind Hamm und Ingolstadt (Wanderungssaldo von 5,0 bzw. 4,3 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe). Alle weiteren Städte verlieren in der Altersgruppe Einwohner an das Umland (siehe Abbildung 5-1 A (Seite 68)). Das inkludiert die sieben Metropolen Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart.

Die Regionen mit den größten relativen Wanderungsgewinnen sind allesamt Landkreise. Diese sind Trier-Saarburg (28,6*), Havelland (22,9*), Barnim (21,5*), Potsdam-Mittelmark (20,5*) sowie der Eifelkreis Bitburg-Prüm (19,6*). Zusammen gewinnen diese fünf Landkreise knapp 4.700 30- bis 49-Jährige.

Trier (-56,7*), Heidelberg (-19,7*), Regensburg (-15,6*), der Landkreis Fürth (-15,0*) und Freiburg im Breisgau (-14,5*) verzeichnen die größten relativen Wanderungsverluste.

Abschnitt B von Abbildung 5-1 (Seite 69) zeigt die absoluten Wanderungssalden. Durch die unterschiedliche Besiedlungsdichte und Größe der Regionen ändern sich die Ergebnisse damit zum Teil deutlich. Die stärksten Gewinne erfahren nun nicht mehr der Landkreis Trier-Saarburg und der Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie brandenburgische Regionen, sondern Kreise in Nordrhein-Westfalen (Kreis Mettmann, Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis) sowie der Landkreis München und der Rhein-Neckar-Kreis. In Summe gewinnen diese fünf Regionen netto über 7.100 Einwohner in der Altersgruppe.

Die stärksten Wanderungsverluste zeigen die größten Städte Deutschlands nach der Gesamteinwohnerzahl. Die sieben Metropolen zusammen verlieren allein zum Umland netto über 25.000 Einwohner in der Altersgruppe.

Die Analyse in diesem Kapitel zeigt deutliche Nettowanderungsbewegungen der Altersgruppe von 30 bis 49 Jahren von den Städten in die angrenzenden Landkreise. Diese Wanderungsbewegungen fallen regional unterschiedlich stark aus. Diese regionalen Wanderungsmuster werden als Proxy für die Nachfrageverlagerung aus den Städten in das Umland gesehen und motivieren somit das Kapitel 5.2.

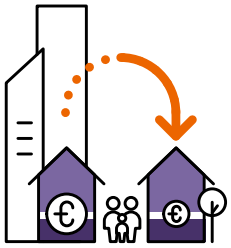


* je 1.000 Einwohner der Altersgruppe

5.2 *Stadt-Umland-Potenziale für die Wohneigentumsbildung*

Die Wanderungsbewegungen der jungen Haushalte zeigen, dass ***die räumliche Suche nach familiengerechtem Wohnraum und Wohneigentum nicht an den Grenzen der Kernstadt endet. Gerade Haushalte in der Familiengründungs- und Familienphase verlassen Großstädte häufig in Richtung Umland, weil dort größere Wohnungen und Einfamilienhäuser eher verfügbar und vielfach erschwinglicher sind*** (Sagner et al., 2026). Für die Frage, ob der demografische Wandel die Wohneigentumsbildung jüngerer Haushalte erleichtern kann, reicht es deshalb nicht aus, das potenzielle Angebot und die potenzielle Nachfrage innerhalb einzelner Kreise isoliert gegenüberzustellen. Insbesondere in Großstädten mit hohen Mieteranteilen und begrenztem Eigentumsbestand kann das unmittelbar angrenzende Umland einen wesentlichen Teil des relevanten Suchraums bilden.

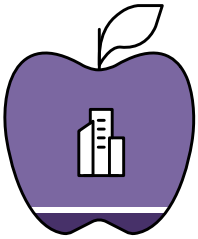
Im Folgenden wird daher untersucht, in welchem Umfang das demografisch bedingte Angebotspotenzial in den Großstädten und ihren unmittelbar angrenzenden Kreisen rechnerisch zur Wohneigentumsbildung jüngerer Mieterhaushalte beitragen kann. Für das latente Angebot wird die weitere Abgrenzung mit Eigentümerhaushalten ab 65 Jahren verwendet. Die Analyse konzentriert sich auf die 70 größten



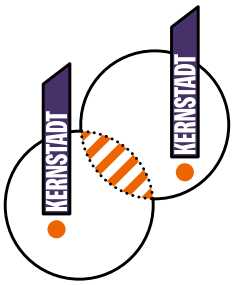
Fakt

Junge Haushalte ziehen häufig aus der Großstadt ins Umland, weil dort größerer familiengerechter Wohnraum eher verfügbar und erschwinglicher ist.





Ein Teil der potenziellen Nachfrage lässt sich bereits innerhalb der **Kernstadt** auffangen.



Umland-kreise gehören oft zum Suchraum mehrerer Kernstädte zugleich, nicht nur einer.

Städte (Abgrenzung auf Basis der Landkreise) und den jeweils ersten Umlandring. Dieser umfasst ausschließlich die direkt an die Kernstadt angrenzenden Kreise. Die Abgrenzung ist bewusst restriktiv gewählt: Sie bildet einen stadtnahen und grundsätzlich plausiblen Suchraum ab, ohne sehr weit entfernte Regionen einzubeziehen. Für die Umlandkreise wird nicht der gesamte Bestand älterer Eigentümerhaushalte als Entlastungspotenzial angesetzt. Zunächst wird die potenzielle Nachfrage der dort lebenden jungen Mieterhaushalte abgezogen. Für jeden Umlandkreis ergibt sich damit ein verbleibendes Potenzial als positive Differenz zwischen älteren Eigentümerhaushalten und jungen Mieterhaushalten. Kreise, in denen die Zahl der jungen Mieterhaushalte mindestens ebenso hoch ist wie die Zahl der älteren Eigentümerhaushalte, tragen nicht zur rechnerischen Entlastung der Kernstadt bei. Negative Salden werden jedoch nicht auf die Großstadt übertragen, da ein lokales Defizit im Umland nicht automatisch eine zusätzliche Nachfrage in der Kernstadt auslöst. ***Für die Kernstadt selbst wird berücksichtigt, dass ein Teil der potenziellen Nachfrage bereits durch das demografische Angebot innerhalb der Kernstadt gedeckt werden könnte.*** Nur die danach verbleibende Nachfrage müsste rechnerisch durch das Umland aufgefangen werden.

Angebots-Nachfrage-Relation zwischen Kernstadt und Umland

Da einzelne Umlandkreise mehreren Großstädten zugeordnet sein können, werden zwei Varianten berechnet. In der Bruttobetrachtung wird jeder Großstadt das vollständige verbleibende Potenzial aller unmittelbar angrenzenden Umlandkreise zugerechnet. Diese Variante beschreibt das grundsätzlich erreichbare Potenzial aus Sicht der jeweiligen Kernstadt, enthält bei überlappenden Stadtregionen jedoch Mehrfachzuordnungen. ***In einer zweiten, konkurrenzbereinigten Variante wird das Restpotenzial eines Umlandkreises gleichmäßig auf alle ihm zugeordneten Großstädte verteilt. Damit wird berücksichtigt, dass beispielsweise ein Umlandkreis im Rheinland oder im Ruhrgebiet nicht exklusiv einer einzelnen Kernstadt zur Verfügung steht, sondern zum potenziellen Suchraum mehrerer Städte gehört.***



Die Berechnung ist gleichbedeutend mit der Frage, ob das Potenzial im Umland ausreicht, um die nach Berücksichtigung des innerstädtischen Angebots verbleibende Nachfrage zu decken. Die Kennziffer wird als Abweichung vom rechnerischen Gleichgewicht ausgewiesen. ***Eine Relation von 0 Prozent markiert daher die zentrale Schwelle: Negative Werte bedeuten, dass das rechnerische latente Angebot in Kernstadt und Umland hinter der Zahl der potenziell nachfragenden jungen Mieterhaushalte zurückbleibt. Positive Werte zeigen, dass das Potenzial die städtische Nachfrage rechnerisch übersteigt.*** Eine Relation von beispielsweise minus 20 Prozent bedeutet, dass das latente Angebot 20 Prozent unterhalb der potenziellen Nachfrage liegt.

Wie die zuvor für die einzelnen Regionen bestimmte Kennziffer ist auch diese Relation als theoretisches demografisches Struktur- und Matching-Potenzial zu verstehen. Sie bildet weder die Zahl künftig tatsächlich angebotener Immobilien noch die zu erwartenden Umzüge oder Eigentumserwerbe ab. Unberücksichtigt bleiben unter anderem die Verkaufs- und Umzugsbereitschaft älterer Eigentümer, der Zeitpunkt einer möglichen Freisetzung, Größe und Zustand der Immobilien, deren Preise sowie die konkreten Standortpräferenzen und finanziellen Möglichkeiten der jungen Haushalte. Die Analyse zeigt vielmehr, in welchen Stadtregionen die demografischen Strukturen grundsätzlich größere oder kleinere Spielräume für die Wohneigentumsbildung im Stadt-Umland-Raum eröffnen.



Bei 0 % liegt die zentrale Schwelle: Hier sind verfügbares Potenzial und verbleibende Nachfrage im Gleichgewicht.

Konkurrenzbereinigte Matching-Potenziale für die Wohneigentumsbildung

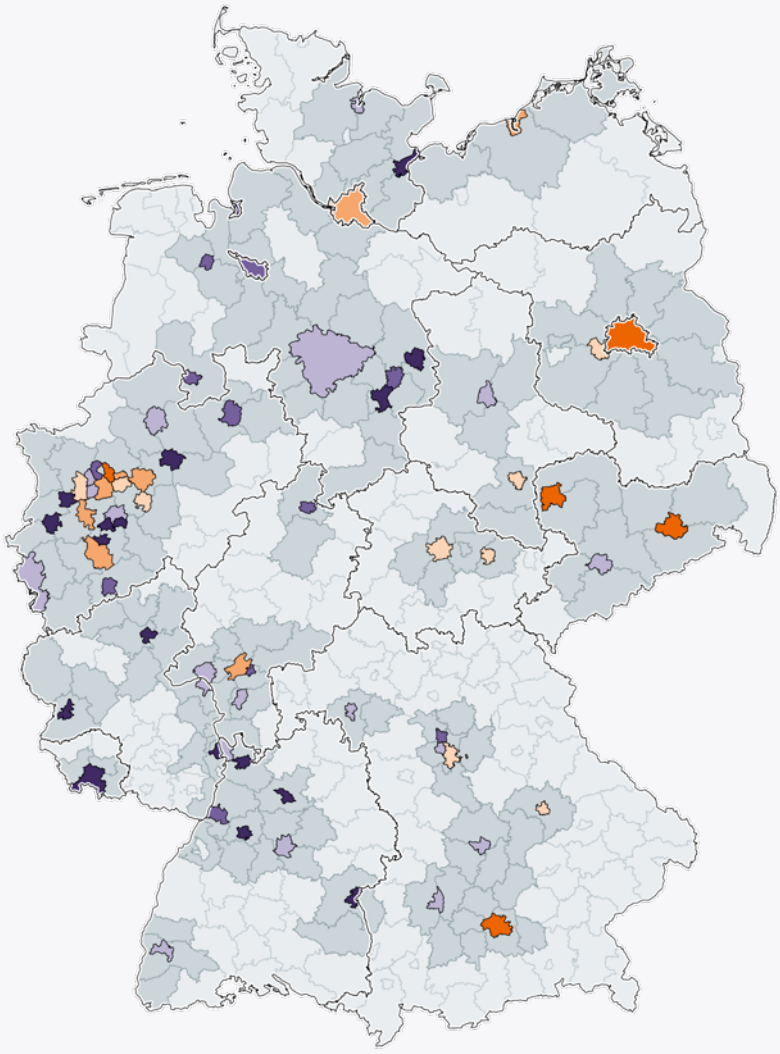
Abbildung 5-2 zeigt die Ergebnisse für die Bruttopotenziale in Teil A (Seite 74) und die konkurrenzbereinigten Potenziale in Teil B (Seite 75). Im Folgenden werden die konkurrenzbereinigten Ergebnisse diskutiert, da sie berücksichtigen, dass einzelne Umlandkreise zum potenziellen Einzugsbereich mehrerer Großstädte gehören.

Für die 70 betrachteten Großstädte ist zunächst festzuhalten, dass das demografische Potenzial innerhalb der Kernstadt rechnerisch lediglich in Salzgitter und im Regionalverband Saarbrücken ausreichen würde, um die Zahl der jungen Mieterhaushalte auszugleichen.



Abbildung 5-2: Match potenzielle demografische Nachfrage und Wohneigentumspotenzial – Stadt-Umland

A) Brutto-Matching im Stadt-Umland-Raum; Relation des demografischen Potenzials in Kernstadt und angrenzendem Umland zu den Mieterhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren in der Kernstadt; Karte und Ranking: Relation; Abs. Diff.: absolute (verbleibende) Differenz



Rang	Kreisfreie Stadt	Relation	Abs. Diff.
Oberste Ränge			
1	Salzgitter	409 %	24.000
2	Koblenz	280 %	28.000
3	Ludwigshafen am Rhein	243 %	33.000
4	Heilbronn (Stadt)	226 %	22.000
5	Wolfsburg	197 %	17.000
Top-7-Städte*			
44	Stuttgart	14 %	8.000
58	Köln	-26 %	-29.000
61	Düsseldorf	-40 %	-28.000
64	Hamburg	-48 %	-95.000
65	Frankfurt am Main	-48 %	-44.000
Unterste Ränge			
66	Leipzig (Stadt)	-52 %	-40.000
67	Dresden	-56 %	-35.000
68	Gelsenkirchen	-60 %	-13.000
69	München (Stadt)	-65 %	-117.000
70	Berlin	-71 %	-308.000

Legende:
Relation des demografischen Potenzials in Kernstadt und angrenzendem Umland zu den Mieterhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren in der Kernstadt

- ≤ -50
- > -50 bis ≤ -25
- > -25 bis ≤ 0
- > 0 bis ≤ 50
- > 50 bis ≤ 100
- > 100

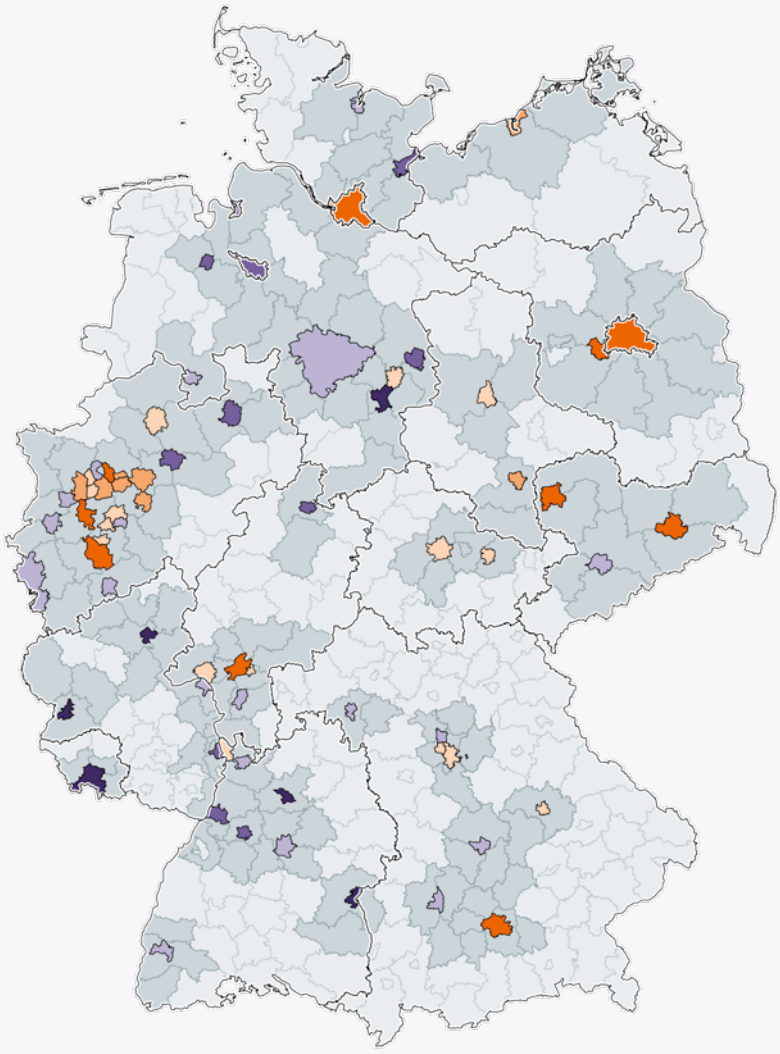
*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten. Das Umland wird in der Analyse weiter gefasst als die unmittelbar angrenzenden Kreise. Berücksichtigt werden teilweise auch Kreise im erweiterten räumlichen Einzugsbereich der Großstädte. Die Abgrenzung bildet damit einen potenziellen Stadt-Umland-Suchraum ab und ist nicht direkt auf administrative Nachbarschaften beschränkt.

Hinweise: Relation von 0 bedeutet, dass das demografische Potenzial in Kernstadt und Umland rechnerisch der Zahl der jungen Mieterhaushalte in der Kernstadt entspricht. Negative Werte zeigen eine Unterdeckung, positive Werte einen rechnerischen Überschuss. In der Bruttovariante wird den Kernstädten das vollständige Restpotenzial der angrenzenden Umlandkreise zugerechnet; in der konkurrenzbereinigten Variante wird dieses bei Mehrfachzuordnungen gleichmäßig auf die betreffenden Großstädte verteilt. Die absoluten Werte in der Tabelle bezeichnen die Differenz der Zahl an Haushalten, die verbleibt, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, und Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.

Abbildung 5-2: Match potenzielle demografische Nachfrage und Wohneigentumspotenzial – Stadt-Umland

B) Konkurrenzbereinigtes Matching im Stadt-Umland-Raum; Relation des demografischen Potenzials in der Kernstadt zuzüglich des gleichmäßig auf konkurrierende Großstädte verteilten Restpotenzials im angrenzenden Umland zu den Mieterhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren in der Kernstadt; Karte und Ranking: Relation; Abs. Diff.: absolute (verbleibende) Differenz

Rang	Kreisfreie Stadt	Relation	Abs. Diff.
Oberste Ränge			
1	Koblenz	246 %	25.000
2	Salzgitter	244 %	14.000
3	Saarbrücken (Regionalverband)	165 %	34.000
4	Heilbronn (Stadt)	163 %	16.000
5	Trier	125 %	12.000
Top-7-Städte*			
35	Stuttgart	4 %	2.000
62	Köln	-51 %	-57.000
63	Hamburg	-53 %	-104.000
Unterste Ränge			
66	Leipzig (Stadt)	-60 %	-46.000
67	Düsseldorf	-62 %	-44.000
68	Frankfurt am Main	-64 %	-57.000
69	München (Stadt)	-65 %	-117.000
70	Berlin	-72 %	-314.000



Legende:
Relation des demografischen Potenzials in der Kernstadt zuzüglich des gleichmäßig auf konkurrierende Großstädte verteilten Restpotenzials im angrenzenden Umland zu den Mieterhaushalten zwischen 30 und 44 Jahren in der Kernstadt

- ≤ -50
- > -50 bis ≤ -25
- > -25 bis ≤ 0
- > 0 bis ≤ 50
- > 50 bis ≤ 100
- > 100

*Falls noch nicht in obersten oder untersten Rängen vertreten. Das Umland wird in der Analyse weiter gefasst als die unmittelbar angrenzenden Kreise. Berücksichtigt werden teilweise auch Kreise im erweiterten räumlichen Einzugsbereich der Großstädte. Die Abgrenzung bildet damit einen potenziellen Stadt-Umland-Suchraum ab und ist nicht direkt auf administrative Nachbarschaften beschränkt.

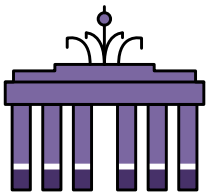
Hinweise: Relation von 0 bedeutet, dass das demografische Potenzial in Kernstadt und Umland rechnerisch der Zahl der jungen Mieterhaushalte in der Kernstadt entspricht. Negative Werte zeigen eine Unterdeckung, positive Werte einen rechnerischen Überschuss. In der Bruttovariante wird den Kernstädten das vollständige Restpotenzial der angrenzenden Umlandkreise zugerechnet; in der konkurrenzbereinigten Variante wird dieses bei Mehrfachzuordnungen gleichmäßig auf die betreffenden Großstädte verteilt. Die absoluten Werte in der Tabelle bezeichnen die Differenz der Zahl an Haushalten, die verbleibt, gerundet auf 1.000.
Quelle: Destatis, Sonderauswertung des Zensus 2022, und Destatis (2022b), eigene Berechnungen und Darstellung.



Unter den Städten ist Salzgitter die einzige Stadt, in der das latente Wohneigentumsangebot bereits innerhalb der Kernstadt ausreicht – wird das Umland einbezogen, liegt das Potenzial mit

244 % weit über der potenziellen Nachfrage.

© Carsten Steger - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0

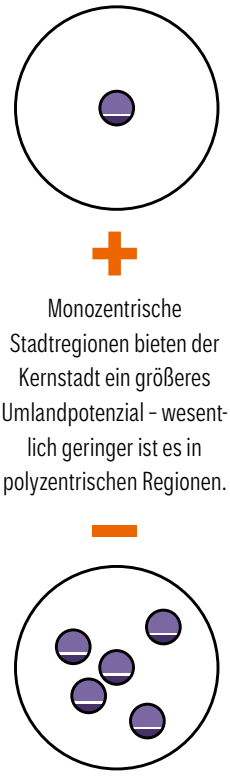


314.000

Haushalte fehlen in Berlin, um die potenzielle Nachfrage zu decken – damit steht Berlin wie viele andere Metropolen am unteren Ende des Rankings.

Durch die Einbeziehung des direkten Umlands erhöht sich die Zahl der Städte mit einem nicht negativen Matching um weitere 34 auf insgesamt 36. Umgekehrt reicht das latente Wohneigentumspotenzial in der Kernstadt und im konkurrenzbereinigt zugerechneten Umland in 34 der 70 Städte weiterhin nicht aus. Das direkte Umland erweitert die demografischen Spielräume damit erheblich, führt aber keineswegs flächendeckend zu einem rechnerischen Ausgleich.

Die höchsten Potenziale zeigen sich in Koblenz und Salzgitter. Dort liegt das demografische Potenzial in Kernstadt und Umland um 246 beziehungsweise 244 Prozent über der potenziellen Nachfrage der Kernstadt. Es folgen der Regionalverband Saarbrücken mit 165 Prozent, Heilbronn mit 163 Prozent und Trier mit 125 Prozent. In absoluten Größen entsprechen diese Relationen rechnerischen Überschüssen zwischen rund 12.000 Haushalten in Trier und 34.000 Haushalten im Regionalverband Saarbrücken. Hohe positive Werte finden sich damit vor allem in kleineren und mittleren Großstädten. ***Am unteren Ende des Rankings stehen dagegen überwiegend große und nachfragestarke Metropolen. In Berlin bleibt das Potenzial um 72 Prozent beziehungsweise rund 314.000 Haushalte hinter der potenziellen Nachfrage zurück.*** Auch in München beträgt die Unterdeckung 65 Prozent oder rund 117.000 Haushalte. Es folgen Frankfurt am Main mit -64 Prozent, Düsseldorf mit -62 Prozent sowie Leipzig und Gelsenkirchen mit jeweils rund -60 Prozent. Unter den Top-7-Städten erreicht lediglich Stuttgart mit einer Relation von 4 Prozent knapp einen rechnerischen Ausgleich. Köln, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Berlin weisen dagegen durchweg deutliche Unterdeckungen auf.



Monozentrische Stadtregionen bieten der Kernstadt ein größeres Umlandpotenzial – wesentlich geringer ist es in polyzentrischen Regionen.

Räumlich differenzierte Matching-Potenziale und ihre Aktivierung

Die Ergebnisse verdeutlichen damit ein räumlich differenziertes Bild. ***Besonders günstig ist das Matching tendenziell in eher monozentrischen Stadtregionen, in denen der Kernstadt ein relativ großes und weniger stark umkämpftes Umlandpotenzial gegenübersteht. In großen Metropolräumen sowie in polyzentrischen Regionen fällt das konkurrenzbereinigte Potenzial dagegen häufig geringer aus.*** Dort trifft eine hohe Zahl potenziell nachfragender junger Mieterhaushalte auf ein Umland, dessen Restpotenzial zugleich mehreren Großstädten zugerechnet werden muss. Gerade für diese Regionen relativiert die Konkurrenzbereinigung die Vorstellung, dass das demografische Angebotspotenzial im Umland die angespannte Nachfragesituation der Kernstädte umfassend auflösen könnte.

Aus den Ergebnissen folgt jedoch nicht, dass sich diese demografischen Potenziale ohne Weiteres am Markt realisieren. Entscheidend ist vielmehr, ob ältere Eigentümerhaushalte tatsächlich zu einem Umzug bereit sind, geeignete kleinere und barrierearme Wohnungen verfügbar sind und junge Haushalte die frei werdenden Immobilien finanziell und räumlich erreichen können.

Wohnungspolitische Handlungsspielräume liegen daher weniger in der bloßen Erwartung eines demografisch bedingten Angebotszuwachses als in der gezielten Aktivierung bestehender Potenziale. Dazu zählen insbesondere Maßnahmen zur Förderung von Umzügen und Wohnflächenmobilität, der Abbau von Transaktionshemmnissen sowie eine bessere Verknüpfung von Kernstadt und Umland. Der folgende Abschnitt untersucht, mit welchen Instrumenten diese strukturellen Potenziale wirksamer erschlossen werden könnten.



06





Wohnungspolitische Handlungsräume

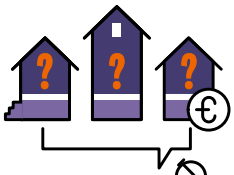
6.1 | **Nationale Praxisbeispiele zur Aktivierung latenter Wohnraumpotenziale** 80

6.2 | **Internationale Praxisbeispiele und Reformansätze** 88

Im folgenden Abschnitt werden wohnungspolitische Handlungsräume mit Blick auf die Aktivierung latenten Wohnraumangebots diskutiert. Dabei werden sowohl nationale Beispiele als auch internationale Praktiken berücksichtigt und hinsichtlich ihrer Potenziale eingeordnet.

6.1 *Nationale Praxisbeispiele zur Aktivierung latenter Wohnraumpotenziale*

Die Mobilisierung bislang untergenutzten Wohnraums wird in Deutschland bislang vor allem durch kommunale, landeseigene oder projektbezogene Ansätze verfolgt. Die Instrumente unterscheiden sich dabei deutlich. Einige Projekte schaffen gezielt kleinere und barrierearme Wohnungen für ältere Eigentümerhaushalte, damit größere Häuser für Familien frei werden. Andere setzen auf Beratung, finanzielle Umzugsanreize oder die Vermittlung einer geeigneten Ersatzwohnung. Ein weiterer Teil der Programme richtet sich bislang ausschließlich an Mieterhaushalte. Diese Ansätze lassen sich zwar nicht unmittelbar auf das Wohneigentumssegment übertragen, liefern aber wichtige Hinweise darauf, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit Haushalte ihre Wohnfläche freiwillig reduzieren. Im Folgenden werden ausgewählte Praxisbeispiele diskutiert und schließlich Ableitungen eingeordnet.



Keine passende Alternative

Der Mangel an passendem Wohnraum hemmt die Umzugsmobilität älterer Menschen.

6.1.1. Passende Wohnalternativen für ältere Eigentümerhaushalte

Wie bereits im Literaturüberblick gezeigt, ist ***ein entscheidender Hemmschuh, der die Umzugsmobilität im Alter hemmt, der Mangel an passenden Wohnalternativen.*** Diesen Umstand adressiert beispielsweise das Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ in Tübingen. Das Anfang 2025 bezogene Modellprojekt umfasst acht barrierefreie Apartments für ältere Menschen sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Es wurde gezielt in einem durch Eigenheime geprägten Stadtteil errichtet. Älteren Eigentümern soll dadurch ermöglicht werden, im vertrauten Umfeld zu bleiben und zugleich aus einem zu groß gewordenen Haus in eine kleinere, altersgerechte Wohnung umzuziehen. Das bishe-

rige Eigenheim muss nicht verkauft werden; auf Wunsch kann eine Tochtergesellschaft der Projektträgerin dessen Verwaltung übernehmen. Damit adressiert das Projekt nicht nur das fehlende Angebot geeigneter Ersatzwohnungen, sondern auch die Sorge vor dem endgültigen Verlust des bisherigen Hauses sowie den organisatorischen Aufwand einer anschließenden Vermietung (nestbau AG, 2026).

Eine ähnliche Grundidee verfolgt das Bonner Pilotprojekt „Wohnungstausch in Bonn“. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft VEBOWAG stellte in der Steinstraße in Plittersdorf 30 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen bereit. Sie richten sich an Haushalte, die in einer für ihren Bedarf zu großen Wohnung oder einem zu großen Haus leben und sich verkleinern möchten. Der dadurch frei werdende größere Wohnraum soll anschließend Familien zugutekommen. Das 2023 fertiggestellte Projekt verbindet die Aktivierung vorhandenen Wohnraums damit unmittelbar mit dem Neubau einer zielgruppengerechten Alternative. Gerade für ältere Haushalte ist dabei relevant, dass die neuen Wohnungen barrierefrei erreichbar und unter anderem mit bodengleichen Duschen sowie Balkonen oder Terrassen ausgestattet sind (VEBOWAG, 2021; 2022).

Entscheidend: die richtige Umgebung

Die Projekte in Tübingen und Bonn betonen, dass ein Umzug erst dann zu einer realistischen Option werde, wenn kleinere Wohnungen hinsichtlich Lage, Barrierearmut, Ausstattung und Wohnqualität eine attraktive Alternative zum bisherigen Eigenheim darstellen. Von besonderer Bedeutung ist die räumliche Nähe:



Bleiben soziale Kontakte, Alltagswege und die vertraute Umgebung erhalten, sinken wesentliche nichtfinanzielle Kosten des Wohnungswechsels.

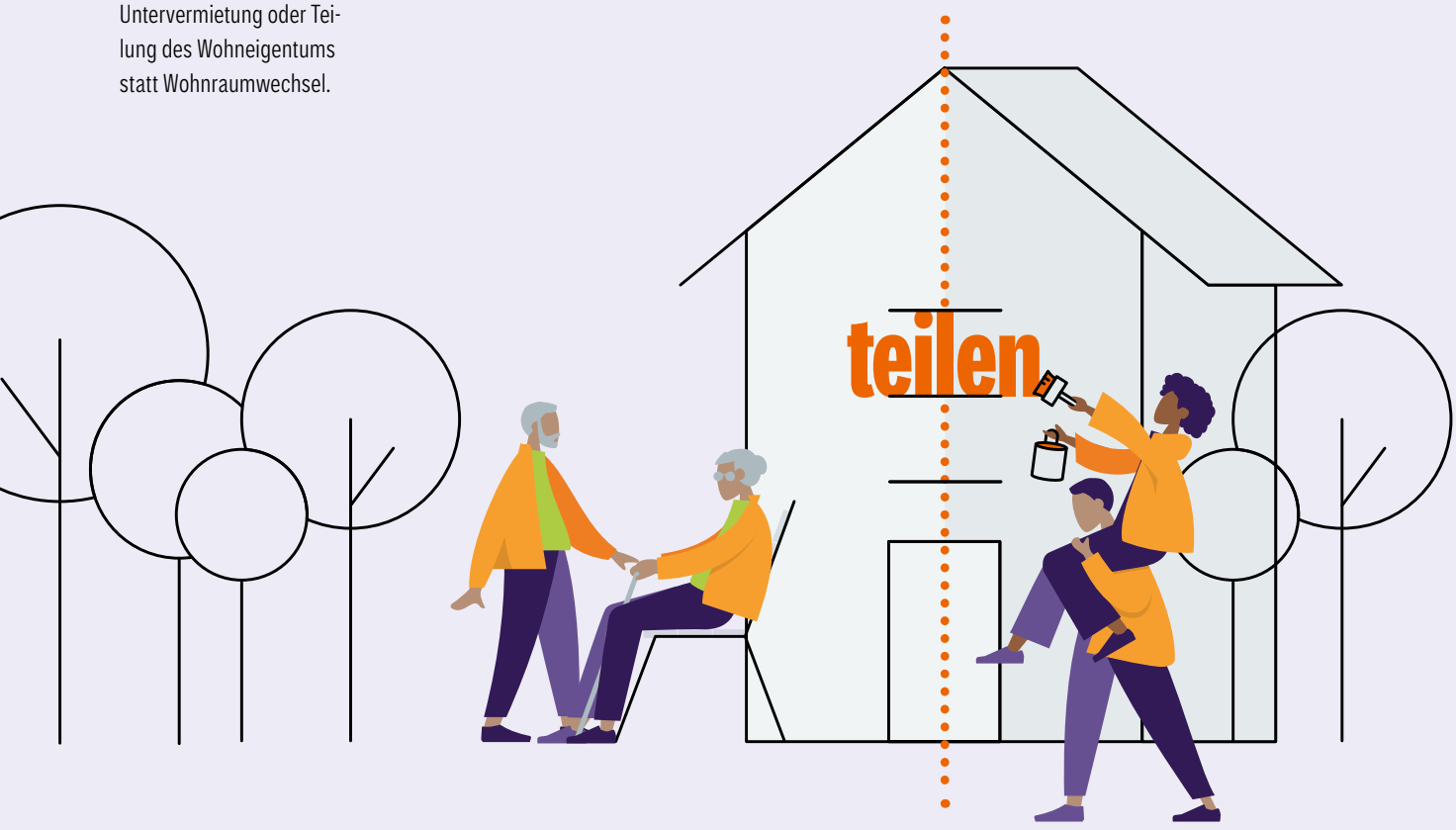
6.1.2. Beratung zu Umzug, Umbau und Teilung



Emotionale Bindung bewahren

durch Einliegerwohnung, Untervermietung oder Teilung des Wohneigentums statt Wohnraumwechsel.

Einen breiteren Ansatz verfolgt die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen. Ihr Beratungsangebot richtet sich unter anderem an Eigentümer, die ihren Wohnraum effizienter nutzen möchten. Im Rahmen des Angebots „FreiRaum“ werden Möglichkeiten wie der Umzug in eine kleinere Wohnung, die Aufteilung eines Eigenheims, der altersgerechte Umbau, die Untervermietung einzelner Räume und gemeinschaftliche Wohnformen erörtert. Die Beratungen werden gemeinsam mit Fachleuten aus dem Architektur- und Sozialbereich angeboten und sind für die Haushalte kostenlos (Stadt Göttingen, 2026). ***Der Göttinger Ansatz ist für die Aktivierung latenter Wohneigentumspotenziale besonders relevant, weil er nicht ausschließlich auf einen vollständigen Auszug und Verkauf ausgerichtet ist. Gerade bei einer starken emotionalen Bindung an das Eigenheim können eine bauliche Teilung, die Einrichtung einer Einliegerwohnung oder eine Untervermietung eher akzeptiert werden als ein vollständiger Wohnungswechsel.*** Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum entstehen, ohne dass ältere Eigentümer ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen müssen. Beratung übernimmt hierbei eine koordinierende Funktion, da neben persönlichen Entscheidungen häufig baurechtliche, architektonische, finanzielle und vermietungsbezogene Fragen zu klären sind.





6.1.3. Übertragbare Ansätze aus dem Mietwohnungsbestand

Wohnungswechsel mit Mietstabilität

Im Mietwohnungssegment bestehen bereits weitergehende Erfahrungen mit organisierten Wohnungswechseln. Das Programm „ZukunftZuhause 55+“ der Wohnbau Mainz richtet sich an Mieter ab 55 Jahren, die innerhalb des Bestands des kommunalen Unternehmens in eine kleinere Wohnung wechseln. Voraussetzung ist, dass die neue Wohnung mindestens ein Zimmer kleiner ist. Die Wohnbau unterstützt die Suche nach einer altersgerechten oder barrierearmen Alternative und sichert den Mietern eine langfristige Mietstabilität. Auf diese Weise sollen größere Wohnungen für Familien und Mehrpersonenhaushalte verfügbar werden, ohne dass der umziehende Haushalt durch den Wechsel in einen Neuvertrag finanziell schlechter gestellt wird (Wohnbau Mainz, 2026).

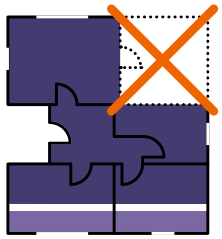
Tauschprämie für weniger Wohnfläche

Eine andere Ausgestaltung findet sich in Mannheim. ***Dort können Mieter einer frei finanzierten, deutlich unterbelegten Wohnung eine Wohnraumtauschprämie erhalten, wenn sie innerhalb der Stadt in eine Wohnung ziehen, die mindestens ein Zimmer und mindestens 15 Quadratmeter kleiner ist.*** Die Förderung beträgt zurzeit pauschal 1.500 Euro zuzüglich 500 Euro für jedes aufgegebene Zimmer, wobei dieser zusätzliche Betrag auf 1.500 Euro begrenzt ist. Das Programm setzt somit einen unmittelbar an die tatsächliche Wohnflächenreduktion geknüpften finanziellen Anreiz. Die Beschaffung einer geeigneten Ersatzwohnung bleibt jedoch grundsätzlich Aufgabe der privaten Haushalte (Stadt Mannheim, 2026).

Das Mannheimer Programm kann direkt auf Fördermittel des Landes zugreifen, wenn der erfolgreiche Umzug gelingt: Denn der Wohnflächenbonus Baden-Württemberg setzt auf der kommunalen Ebene an. Städte und Gemeinden erhalten für einen von ihnen unterstützten Wohnungswechsel, bei dem ein Mieterhaushalt seine Wohnfläche um mindestens 15 Quadratmeter reduziert, eine Grundprämie von 3.000 Euro. Für jeden darüber hinaus aufgegebenen Quadratmeter kommen 100 Euro hinzu; insgesamt sind bis zu 7.500 Euro je Wohnungswechsel möglich. Die Mittel können von den Kommunen flexibel verwendet werden, beispielsweise für Beratungsangebote, Umzugshilfen oder eigene Prämienprogramme. Damit belohnt das Land nicht lediglich das Vorhandensein eines kommunalen Konzepts, sondern einen tatsächlich realisierten Wohnungswechsel. Das Instrument ist bislang allerdings auf Mietverhältnisse und Umzüge innerhalb derselben Gemeinde begrenzt (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2026).

Umfassende Förderung nur selten genutzt

Bereits seit 1980 besteht das Frankfurter Programm zum Wohnungstausch (Stadt Frankfurt am Main, 2018). Es richtet sich an Mieter größerer, unterbelegter geförderter Wohnungen. Neben einer Umzugsprämie können Umzugs- und Renovierungskosten übernommen werden; die Gesamtförderung ist auf 7.500 Euro begrenzt. Auf Wunsch vermittelt das Amt für Wohnungswesen eine kleinere geförderte Wohnung. Das Programm verbindet damit einen finanziellen Anreiz mit praktischer Unterstützung und dem Zugang zu einer Ersatzwohnung. Die dokumentierten Fallzahlen zeigen jedoch nur eine geringe Reichweite: Die Zahl der geförderten Wohnungswechsel bewegt sich lediglich im niedrigen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Bereich. ***In den zuletzt einzeln ausgewiesenen Jahren waren es beispielsweise 14 Bewilligungen im Jahr 2018 und acht realisierte Wechsel im Jahr 2024 (ntv, 2025).***



−15 m²

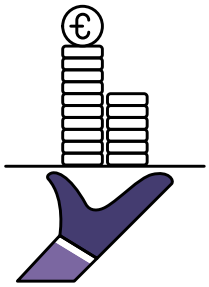
und mindestens ein Zimmer weniger: Dann greift die Wohnraumtauschprämie für Mieter frei finanzierter, deutlich unterbelegter Wohnungen, die innerhalb Mannheims umziehen.

Dies spricht dafür, dass selbst die Kombination aus finanzieller Förderung, Kostenerstattung und Vermittlung bislang nur eine begrenzte Zahl von Haushalten zu einem Wohnungswechsel bewegt.



Wohnungstausch mit Mietpreisstabilität

Ein bundesweit häufig angeführtes Beispiel ist das Wohnungstauschportal der Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen (inberlinwohnen.de, 2026). Das seit September 2018 bestehende Portal ermöglicht es Bestandsmietern, ihre Wohnung auch über die Grenzen der einzelnen Gesellschaften hinweg zum Tausch anzubieten. ***Voraussetzung ist, dass sich zwei Haushalte mit komplementären Wohnbedürfnissen finden und beide Wohnungsunternehmen dem Tausch zustimmen. Ein zentraler Vorteil besteht darin, dass die Nettokaltmieten der beiden Wohnungen durch den Tausch unverändert bleiben.*** Damit wird insbesondere für kleinere Haushalte ein wichtiger Lock-in-Effekt vermieden: Der Umzug in eine kleinere Wohnung führt nicht automatisch zu einer höheren Miete aufgrund eines neuen Vertrags zu aktuellen Konditionen. Das Portal richtet sich allerdings nicht speziell an ältere Haushalte, sondern steht sowohl Haushalten offen, die sich verkleinern, als auch solchen, die sich vergrößern möchten. Im Jahr 2024 wurden bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 327 neue Mietverträge durch Wohnungstausch abgeschlossen; 309 davon wurden über das gemeinsame Portal initiiert. Die gestiegene Zahl realisierter Tausche zeigt, dass ein unternehmensübergreifender Ansatz bei einem ausreichend großen Wohnungsbestand grundsätzlich relevante Vermittlungsmöglichkeiten eröffnet.



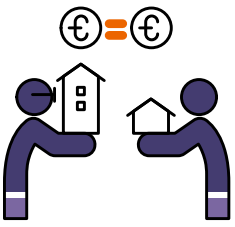
Nur 8

realisierte Wohnungstausche im Jahr 2024 in Frankfurt – trotz finanzieller Anreize, praktischer Unterstützung und der Vermittlung einer Ersatzwohnung.

Gemessen an der Größe des landeseigenen Bestands bleibt die Reichweite jedoch begrenzt. Ein wesentlicher Grund liegt in der Notwendigkeit eines direkten Tauschpartners: Wohnungsgröße, Lage, Ausstattung und Zeitpunkt des Umzugs müssen für beide Haushalte zusammenpassen.



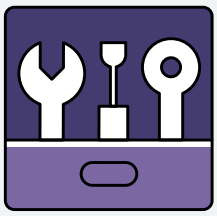
Im Vergleich zum Frankfurter Modell setzt Berlin somit stärker auf die direkte Zusammenführung zweier Haushalte und die Portabilität bestehender Mietkonditionen. Frankfurt ergänzt die Vermittlung einer kleineren Wohnung dagegen durch eine Umzugsprämie sowie die Erstattung von Umzugs- und Renovierungskosten. Das Berliner Beispiel verdeutlicht vor allem den Nutzen eines großen, unternehmensübergreifenden Bestands und stabiler Mietkonditionen. Zugleich zeigt es die Grenzen eines reinen Tauschmodells: Fehlt ein passendes Gegenangebot, kommt trotz grundsätzlicher Veränderungsbereitschaft kein Wohnungswechsel zustande (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, 2026).



Unverändert

bleibt die Nettokaltmiete für beide Haushalte – Voraussetzung ist ein Wohnungstausch bei komplementären Wohnbedürfnissen.

6.1.4. Einordnung der nationalen Erfahrungen



Ein wirksamer Werkzeugkasten braucht unterschiedliche Instrumente, weil verschiedene Hemmnisse jeweils eigene Lösungen erfordern.

Tabelle 1 (Seite 87) fasst die diskutierten nationalen Praxisbeispiele zusammen. ***Es zeigt sich, dass unterschiedliche Hemmnisse jeweils unterschiedliche Instrumente erfordern.*** Fehlende kleinere und barrierearme Wohnungen lassen sich nicht durch Umzugsprämien ausgleichen, während attraktive Ersatzwohnungen allein finanzielle, organisatorische oder mietrechtliche Lock-in-Effekte nicht beseitigen.

> Besonders erfolgversprechend erscheinen daher Ansätze, die eine passende Wohnung im vertrauten Umfeld mit Beratung, Umzugsunterstützung und finanzieller Planungssicherheit verbinden.

Die Erfahrungen aus Frankfurt und Berlin verdeutlichen zugleich die begrenzte Reichweite einzelner Instrumente. In Frankfurt bleibt die Zahl der geförderten Wechsel trotz Prämie, Kostenerstattung und Vermittlung gering. Das Berliner Portal erreicht zwar mehr Haushalte und verhindert durch die Beibehaltung der Nettokaltmiete eine finanzielle Verschlechterung, setzt jedoch einen passenden direkten Tauschpartner voraus. Finanzielle Anreize und Tauschplattformen können einen Wohnungswechsel somit erleichtern, fehlende geeignete Angebote aber nicht ersetzen.

Für ältere Eigentümer sollte Wohnraummobilisierung zudem nicht auf Verkauf und vollständigen Auszug verengt werden. Auch Vermietung, Gebäudeteilung, Einliegerwohnungen oder Untervermietung können Wohnraum aktivieren. Beratungsansätze wie in Göttingen tragen dem Rechnung, indem sie unterschiedliche Lösungen auf die individuelle und bauliche Situation abstimmen. ***Wie die vorliegende Studie jedoch unterstreicht: Die höchsten potenziellen demografischen Matching-Potenziale liegen zwischen Kernstadt und Umland. Mögliche neue Instrumente sollten deshalb versuchen, diese überregionalen Potenziale auszuschöpfen.***



Das höchste potenzielle demografische
Matching-Potenzial
entsteht vor allem im Zusammenspiel von Kernstadt und Umland.

Tabelle 1: Zusammenfassung der ausgewählten nationalen Praxisbeispiele zur Mobilisierung latenten Wohnraumangebots im Bestand

Praxisbeispiele

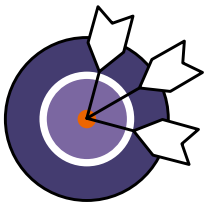
Zielgruppe und Segment	Zentrales Instrument	Aktivierungsmechanismus	Bezug zum latenten Wohneigentumspotenzial
Pfrondorfer Neschtle, Tübingen			
Ältere Haushalte aus einem durch Eigenheime geprägten Stadtteil	Acht barrierefreie Apartments, Gemeinschaftsflächen und optionales Management des bisherigen Hauses	Eine kleinere, altersgerechte Wohnung im vertrauten Umfeld erleichtert den Auszug aus einem zu groß gewordenen Eigenheim. Das bisherige Haus kann verkauft oder vermietet werden.	Direkter Bezug
Wohnungstausch Steinstraße, Bonn			
Haushalte, die in einer zu großen Wohnung oder einem zu großen Haus leben	30 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen	Der gezielte Neubau kleinerer Wohnungen ermöglicht die Freisetzung größerer Wohnungen und Einfamilienhäuser für Familien.	Direkter Bezug
Wohnraumagentur Göttingen			
Eigentümer und Mieter mit Interesse an einer veränderten Wohnraumnutzung	Kostenlose Beratung zu Umzug, Umbau, Gebäudeteilung, Untervermietung und gemeinschaftlichem Wohnen	Wohnraum kann durch einen vollständigen Umzug, aber auch durch die Teilung oder teilweise Vermietung des bisherigen Eigenheims aktiviert werden.	Direkter oder mittelbarer Bezug
ZukunftZuhause 55+, Mainz			
Mieter ab 55 Jahren	Vermittlung einer mindestens ein Zimmer kleineren Wohnung, Übertragung des bisherigen Quadratmetermietpreises, Umzugs- und Renovierungsunterstützung	Größere Wohnungen werden durch einen freiwilligen Wechsel innerhalb des Unternehmensbestands für größere Haushalte freigesetzt.	Übertragbarer Ansatz aus dem Mietsegment
Wohnraumtauschprämie Mannheim			
Mieter unterbelegter frei finanzierter Wohnungen	Grundprämie von 1.500 Euro sowie 500 Euro je aufgegebenem Zimmer, insgesamt maximal 3.000 Euro	Die Förderung ist an einen Umzug in eine mindestens ein Zimmer und 15 Quadratmeter kleinere Wohnung gebunden.	Übertragbarer Ansatz aus dem Mietsegment
Wohnflächenbonus Baden-Württemberg			
Städte und Gemeinden, die Wohnungswechsel von Mieterhaushalten unterstützen	Erfolgsabhängige Landesförderung von 3.000 bis 7.500 Euro je realisierter Wohnflächenreduktion	Kommunen erhalten Mittel für Beratung, Vermittlung, Umzugshilfen oder eigene Prämienprogramme. Gefördert wird ein tatsächlich realisierter Wechsel in eine kleinere Wohnung.	Übertragbares Förder- und Steuerungsmodell
Frankfurter Programm zum Wohnungstausch			
Mieter großer, unterbelegter geförderter Wohnungen	Umzugsprämie, Übernahme von Umzugs- und Renovierungskosten sowie Vermittlung einer kleineren geförderten Wohnung	Finanzielle und organisatorische Umzugshürden werden reduziert; die Gesamtförderung beträgt höchstens 7.500 Euro.	Übertragbarer Ansatz aus dem Mietsegment
Wohnungstauschportal der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Berlin			
Bestandsmieter der Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen	Unternehmensübergreifendes digitales Tauschportal und Beibehaltung der bisherigen Nettokaltmieten	Haushalte mit komplementären Wohnbedürfnissen werden direkt zusammengeführt. Die Portabilität der Miete verhindert eine finanzielle Verschlechterung durch den Tausch.	Übertragbarer Ansatz aus dem Mietsegment

Quellen: nestbau AG (2026); VEBOWAG (2021; 2022); Stadt Göttingen (2026); Wohnbau Mainz (2026); Stadt Mannheim (2026); Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2026); Stadt Frankfurt am Main (2018); inberlinwohnen.de (2026); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2026).

6.2 *Internationale Praxisbeispiele und Reformansätze*

Auch international wird versucht, untergenutzten Wohnraum besser zu mobilisieren und älteren Haushalten eine Anpassung ihrer Wohnsituation zu erleichtern. Die Instrumente unterscheiden sich allerdings erheblich hinsichtlich ihrer Zielgenauigkeit. Einige Programme setzen eine tatsächliche Verkleinerung voraus und knüpfen daran einen finanziellen Vorteil. Andere ermöglichen die Vermietung des bisherigen Eigenheims oder erleichtern den Zugang zu einer kleineren Ersatzwohnung. Eine dritte Gruppe reduziert steuerliche und finanzielle Nachteile eines Umzugs, ohne die Förderung unmittelbar an eine Wohnflächenreduktion zu binden. Im Folgenden werden daher direkte Aktivierungsinstrumente, organisierte Wechselprogramme im Mietwohnungsbestand sowie allgemeine Mobilitätsanreize unterschieden.

6.2.1. Direkte Aktivierung selbst genutzten Wohneigentums



3 Ziele

werden in Singapur unmittelbar miteinander verbunden: kleinere Wohnfläche, freigesetzte Immobilie und gestärkte Alterssicherung.

Zielgenau für Eigentümer ab 55+

Ein besonders zielgenaues Instrument ist der „Silver Housing Bonus“ in Singapur. Das Programm richtet sich an Haushalte, bei denen mindestens ein Eigentümer singapurischer Staatsbürger und mindestens 55 Jahre alt ist. Voraussetzung ist, dass die bisherige Immobilie verkauft und anschließend eine Wohnung mit höchstens drei Zimmern erworben wird. Ein Teil der frei werdenden Mittel muss dem individuellen Altersvorsorgekonto im Central Provident Fund zugeführt werden. Seit Dezember 2025 beträgt der Bonus, der dabei ausgezahlt wird, bis zu 40.000 Singapur-Dollar je Haushalt; der Höchstbetrag wird bei einem Wechsel in eine Wohnung mit höchstens zwei Zimmern erreicht. ***Das Programm verbindet damit drei Ziele unmittelbar miteinander: die tatsächliche Verkleinerung der Wohnfläche, die Freisetzung einer größeren Immobilie und die Stärkung der Alterssicherung*** (Housing & Development Board Singapore, 2025; 2026). Die institutionellen Rahmenbedingungen Singapurs unterscheiden sich deutlich vom deutschen Wohnungsmarkt. Ein großer Teil des Wohneigentums befindet sich dort in staatlich entwickelten Wohnungsbeständen, während auch die Altersvorsorge wesentlich stärker über zweckgebundene Konten organisiert ist.

Der Grundmechanismus ist dennoch übertragbar: Eine finanzielle Unterstützung wird nicht allein an einen Immobilienverkauf, sondern an eine nachweisbare Verkleinerung und eine klar definierte Verwendung eines Teils der frei werdenden Mittel geknüpft.

Für Deutschland wäre beispielsweise ein Bonus denkbar, der für die Herstellung von Barrierefreiheit in der neuen Wohnung, den Aufbau einer Pflegerücklage oder eine zusätzliche Altersvorsorge eingesetzt wird.

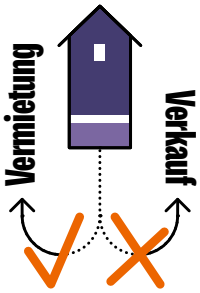
Wohnraum aktivieren ohne Verkauf

Einen anderen Ansatz verfolgt das japanische „My Home Leasing System“ des Japan Trans-Housing Institute (JTI) (Japan Trans-Housing Institute, 2026a; 2026b). Das Programm richtet sich grundsätzlich an Eigentümer ab 50 Jahren, die ihr bisheriges Haus nicht mehr selbst bewohnen, es aber auch nicht verkaufen möchten. JTI mietet die Immobilie an und vermietet sie im eigenen Namen weiter. Die Organisation übernimmt damit die Auswahl und Betreuung der Mieter sowie die Abwicklung möglicher Konflikte. Nachdem erstmals ein Mieter gefunden wurde, wird grundsätzlich auch während späterer Leerstandszeiten eine festgelegte Miete an den Eigentümer gezahlt. Die Zahlungsverpflichtungen von JTI werden zusätzlich über einen staatlich gestützten Fonds abgesichert. Die Weitervermietung erfolgt in der Regel über befristete dreijährige Mietverträge. Dadurch können die Eigentümer das Haus später wieder selbst nutzen oder veräußern, ohne dauerhaft die Verfügung darüber zu verlieren.

Das Programm adressiert damit zentrale Vorbehalte älterer Eigentümer gegenüber einer Vermietung: das Leerstandsrisiko, mögliche Konflikte mit Mietern, den Verwaltungsaufwand und die Sorge, das Haus endgültig – und potenziell zu früh – aufgeben zu müssen.



Das japanische Beispiel erweitert den Blick auf die ***Aktivierung latenter Wohnraumpotenziale. Ein größerer Wohnraum kann auch dann anderen Haushalten zugänglich gemacht werden, wenn der bisherige Eigentümer nicht zu einem Verkauf bereit ist.*** Für eine Übertragung auf Deutschland käme daher ein institutionell abgesichertes Vermietungsmodell infrage, bei dem Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder spezialisierte Träger das bisherige Eigenheim anmieten, verwalten und an Familien weitervermieten.

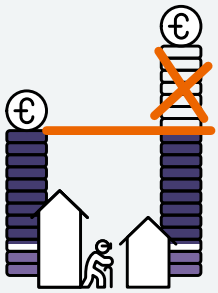


Aktivierung ohne Verkauf

Latente Wohnraumpotenziale lassen sich aktivieren, ohne dass der Eigentümer seinen größeren Wohnraum verkaufen muss.



6.2.2. Organisierte Verkleinerung im Mietwohnungsbestand



Ein wesentlicher finanzieller Lock-in-Effekt: Der Umzug in eine kleinere Wohnung führt nicht zwangsläufig zu einer deutlich höheren Miete. Möglich ist ein Richtwertmietzins von bis zu

–35 %

Kleiner wohnen mit Vorrang und Zuschuss

Das Amsterdamer Programm „Van Groot naar Beter“ richtet sich an kleine Haushalte, die eine große Sozialwohnung bewohnen und innerhalb Amsterdams in eine kleinere Sozialwohnung wechseln möchten. Haushalte mit höchstens drei Mitgliedern können für die Wohnungssuche einen Vorrang erhalten, wenn ihre bisherige Wohnung mindestens vier Zimmer aufweist. Die neue Wohnung darf grundsätzlich höchstens 60 Quadratmeter groß sein oder muss als Senioren- beziehungsweise altersgerechte Wohnung ausgewiesen sein. Ergänzend zahlt die Stadt eine Umzugsbeihilfe, deren Höhe nach der Zahl der aufgegebenen Räume gestaffelt ist und zwischen maximal 4.000 und 6.200 Euro liegt (Gemeente Amsterdam, 2026).

Das Programm verbindet somit den finanziellen Ausgleich von Umzugskosten mit einem bevorzugten Zugang zu einer geeigneten Ersatzwohnung. Gerade diese Kombination ist relevant: Eine Umzugsprämie kann die Veränderungsbereitschaft unterstützen, löst aber nicht das Problem fehlender kleinerer und bezahlbarer Wohnungen.

Der Amsterdamer Ansatz zeigt zudem, dass die Höhe der Unterstützung an den tatsächlich mobilisierten Wohnraum gekoppelt werden kann.

Organisierte Wohnungswechsel ohne höhere Mietbelastung

Auch die Wiener „Aktion 65 Plus“ erleichtert älteren Mietern den Wechsel in eine kleinere Wohnung. Das Angebot richtet sich an Hauptmieter ab 65 Jahren, die seit mindestens zehn Jahren in einer kommunalen Wohnung mit mindestens 65 Quadratmetern leben. Sie erhalten Zugang zur Wohnungssuche und können eine kleinere oder besser an ihre persönlichen und gesundheitlichen Bedürfnisse angepasste Gemeindewohnung auswählen. ***Für Haushalte mit einem besonders günstigen Altvertrag kann die neue Wohnung zu einem um 35 Prozent reduzierten Richtwertmietzins angeboten werden*** (Wiener Wohnen, 2023). Damit wird ein wesentlicher finanzieller Lock-in-Effekt adressiert: Der Umzug in eine kleinere Wohnung führt nicht zwangsläufig zu einer deutlich höheren Miete. Zugleich verbleiben die Haushalte innerhalb des kommunalen Bestands und können eine Wohnung auswählen, die hinsichtlich Lage, Barrierefreiheit und Größe besser zu ihrer Lebenssituation passt.

Amsterdam und Wien zeigen daher, dass organisierte Wohnungswechsel insbesondere dann funktionieren können, wenn ein ausreichend großer Wohnungsbestand vorhanden ist und die Anbieter sowohl die bisherige als auch die neue Wohnung kontrollieren.

In ihrer Struktur sind sie damit sehr ähnlich wie die obig diskutierten Frankfurter und Berliner Modelle.



6.2.3. Abbau steuerlicher und finanzieller Lock-in-Effekte

Vom Eigenheim in die Altersvorsorge

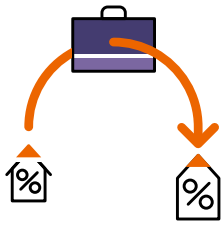
Australien setzt mit der „Downsizer Superannuation Contribution“ auf die Verbindung von Immobilienverkauf und Altersvorsorge (Australian Taxation Office, 2026). ***Personen ab 55 Jahren können aus dem Erlös des Verkaufs einer seit mindestens zehn Jahren gehaltenen selbst genutzten Immobilie bis zu 300.000 australische Dollar je Person zusätzlich in ihre steuerlich begünstigte Altersvorsorge einzahlen.*** Australien gewährt älteren Eigentümern also keinen direkten Zuschuss, eröffnet ihnen aber einen besonderen Zugang zur steuerlich begünstigten Altersvorsorge, ohne dass die üblichen jährlichen Einzahlungshöchstgrenzen greifen. Dadurch kann ein größerer Teil des bislang in der Immobilie gebundenen Vermögens für die Finanzierung des Ruhestands genutzt werden. Trotz der Bezeichnung (Downsizer = Verkleinerer) setzt das Instrument keine tatsächliche Verkleinerung voraus. Die Begünstigten müssen nach dem Verkauf weder eine kleinere Immobilie noch überhaupt eine neue Immobilie erwerben. Das Programm erleichtert damit vor allem die steuerlich vorteilhafte Umwandlung von Immobilienvermögen in Altersvorsorgevermögen. Es kann einen Verkauf attraktiver machen, ist aber weniger zielgenau auf die Freisetzung großer Immobilien und den Wechsel in kleinere Wohnungen ausgerichtet, begünstigt dies aber höchstwahrscheinlich passiv.

Steuervorteil für mehr Wohnmobilität

Ein steuerlicher Hebel zur Mobilisierung von Wohnraum wird auch in Kalifornien genutzt. Aufgrund begrenzter Neubewertungen können langjährige Eigentümer eine deutlich geringere Grundsteuer zahlen als Käufer einer vergleichbaren Immobilie. Ein Umzug könnte deshalb selbst bei einem Wechsel in ein kleineres Haus zu einem erheblichen Anstieg der laufenden Steuerbelastung führen. Die seit 2021 geltende „Proposition 19“ ermöglicht Eigentümern ab 55 Jahren, den steuerlichen Basiswert ihrer bisherigen Hauptwohnung bis zu dreimal auf eine neue Hauptwohnung innerhalb Kaliforniens zu übertragen (California State Board of Equalization, 2021). Die neue Immobilie muss innerhalb von zwei Jahren vor oder nach dem Verkauf erworben beziehungsweise fertiggestellt werden. Bei einer gleich teuren oder günstigeren Ersatzimmobilie wird der bisherige steuerliche Basiswert grundsätzlich vollständig übernommen. Ist die neue Immobilie teurer, wird lediglich die Wertdifferenz hinzugerechnet. Das Instrument beseitigt damit einen erheblichen Umzugsnachteil, ist aber ebenfalls nicht an eine Verkleinerung gebunden. Auch der Erwerb einer größeren oder teureren Immobilie kann begünstigt werden. Proposition 19 ist deshalb eher als allgemeines Mobilitätsinstrument denn als gezielte Maßnahme zur effizienteren Wohnflächenverteilung einzuordnen.



Ca. **186.000 €** (300.000 AU$) können in Australien Eigentümer ab 55 Jahren aus dem Immobilienverkauf zusätzlich steuerbegünstigt in ihre Altersvorsorge einzahlen.



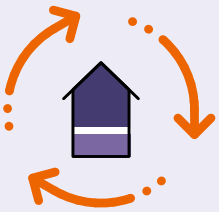
Eine portable Grunderwerbsteuer verhindert, dass Eigentümer bei jedem Wohnungswechsel erneut vollständig besteuert werden.

Ein für Deutschland besonders naheliegender steuerlicher Ansatz bestand bis Ende 2023 in der belgischen Region Flandern. Dort konnte die bei einem früheren Immobilienerwerb gezahlte Grunderwerbsteuer bis zu einer Obergrenze von 13.000 Euro teilweise auf die Steuer beim Kauf einer neuen Wohnung angerechnet werden (Vlaamse Overheid, 2022). ***Dadurch wurde verhindert, dass Haushalte bei jedem Wechsel innerhalb des selbst genutzten Wohneigentums erneut vollständig mit der Grunderwerbsteuer belastet wurden.*** Das Modell war weder altersabhängig noch an eine Verkleinerung geknüpft und wurde zum 1. Januar 2024 abgeschafft. Es bleibt jedoch als historisches Beispiel für eine portable Grunderwerbsteuer relevant.

> Für Deutschland ließe sich daraus ein stärker zielgerichtetes Modell entwickeln. Bereits gezahlte Grunderwerbsteuer könnte bei einem Wechsel zwischen zwei selbst genutzten Immobilien teilweise angerechnet werden.

Eine zusätzliche Begünstigung wäre denkbar, wenn die neue Immobilie kleiner, barrierearm oder altersgerecht ist und die bisherige größere Immobilie veräußert oder dauerhaft vermietet wird.

6.2.4. Einordnung der internationalen Beispiele



Wohnungspolitik wirkt vor allem im Zusammenspiel von passender Wohnalternative, Planungssicherheit und praktischer Unterstützung.

Die internationalen Erfahrungen zeigen zunächst, dass latentes Wohnraumpotenzial nicht mit kurzfristig verfügbarem Wohnraum gleichzusetzen ist. ***Wohnungspolitik kann und sollte Umzüge nicht erzwingen, wohl aber die finanziellen, organisatorischen und institutionellen Hürden einer freiwilligen Anpassung der Wohnsituation verringern. Entscheidend ist dabei das Zusammenspiel aus einer attraktiven Wohnalternative, Planungssicherheit und praktischer Unterstützung.*** Breite steuerliche Vergünstigungen können die allgemeine Mobilität erhöhen, sind aber häufig wenig zielgenau. Größere wohnungspolitische Wirkungen mit Blick auf die effizientere Nutzung bestehenden Wohnraums sind eher von Instrumenten zu erwarten, die an eine tatsächliche Freisetzung oder zusätzliche Nutzung von Wohnraum anknüpfen.

Zugleich legen die Beispiele eine dezentrale Umsetzung nahe. Ob eine Verkleinerung, Vermietung oder Teilung sinnvoll und realistisch ist, hängt von der regionalen Nachfrage, der Struktur des Gebäudebestands und der Verfügbarkeit kleinerer, barrierearmer Wohnungen ab. Ziel sollte daher nicht eine möglichst hohe Zahl an Umzügen sein, sondern eine bessere Passung zwischen Wohnraum und Haushaltsbedürfnissen. Die in der vorliegenden Studie ermittelten regionalen Matching-Potenziale können dazu beitragen, Maßnahmen räumlich zu priorisieren und dort einzusetzen, wo von einer Aktivierung des Bestands die größten Entlastungswirkungen zu erwarten sind. Tabelle 2 (Seite 93) fasst die internationalen Beispiele zusammen.

Tabelle 2:
Übersicht der ausgewählten internationalen Praxisbeispiele zur Mobilisierung latenten Wohnraumangebots im Bestand

Praxisbeispiele nach Land und Programm

Zielgruppe und Segment	Zentrales Instrument	Aktivierungsmechanismus	Tatsächliche Verkleinerung vorausgesetzt?
Singapur: Silver Housing Bonus			
Eigentümerhaushalte ab 55 Jahren	Bonus von bis zu 40.000 Singapur-Dollar und Überführung eines Teils der Verkaufsmittel in die Altersvorsorge	Verkauf der bisherigen Immobilie und Erwerb einer Wohnung mit höchstens drei Zimmern	Ja
Japan: My Home Leasing System			
Grundsätzlich Eigentümer ab 50 Jahren	Institutionelle Anmietung, Weitervermietung, Verwaltung und teilweise Absicherung des Leerstandsrisikos	Das bisherige Eigenheim wird anderen Haushalten zur Verfügung gestellt, ohne dass es verkauft werden muss	Nein; Auszug und Vermietung genügen
Niederlande: Van Groot naar Beter			
Kleine Haushalte in großen Amsterdamer Sozialwohnungen	Bevorzugter Zugang zu einer kleineren Wohnung und Umzugsbeihilfe von bis zu 6.200 Euro	Größere Sozialwohnungen werden durch den Umzug kleiner Haushalte freigesetzt	Ja
Österreich: Aktion 65 Plus			
Mieter ab 65 Jahren in größeren Wiener Gemeindewohnungen	Vermittlung einer kleineren Wohnung und Schutz vor einem starken Mietanstieg	Wechsel innerhalb des kommunalen Wohnungsbestands	Ja
Australien: Downsizer Superannuation Contribution			
Eigentümer ab 55 Jahren	Zusätzliche Einzahlung von bis zu 300.000 australischen Dollar je Person in die Altersvorsorge	Steuerlich begünstigte Umwandlung von Immobilien- in Altersvorsorgevermögen	Nein
USA/Kalifornien: Proposition 19			
Eigentümer ab 55 Jahren	Übertragung des bisherigen steuerlichen Immobilienwerts auf eine neue Hauptwohnung	Verringerung des Grundsteueranstiegs nach einem Wohnungswechsel	Nein
Belgien/Flandern: Portabilität der Grunderwerbsteuer			
Wechselnde Eigentümerhaushalte; bis Ende 2023	Teilweise Anrechnung einer früher gezahlten Erwerbsteuer	Verringerung der Transaktionskosten beim Wechsel zwischen selbst genutzten Immobilien	Nein

Quellen: Housing & Development Board Singapore (2025; 2026); Japan Trans-Housing Institute (2026a; b); Gemeente Amsterdam (2026); Wiener Wohnen (2023); Australian Taxation Office (2026); California State Board of Equalization (2021); Vlaamse Overheid (2022).



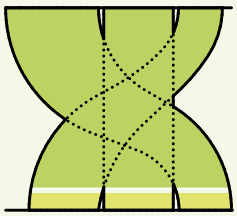
Wirtschaftliche Lage und Wohneigentums-bildung



07

Die Ergebnisse dieser Studie sind vor dem Hintergrund einer wirtschaftlich anspruchsvollen Lage und Entwicklung Deutschlands einzuordnen. Das vergangene Jahrzehnt war durch das Zusammenwirken anhaltender konjunktureller Schwäche, Energie- und Rohstoffkrisen, geopolitischer Unsicherheiten und demografisch bedingte Fachkräfteengpässe geprägt.

Diese Entwicklungen verändern die wirtschaftlichen Perspektiven der Regionen in Deutschland und damit auch die Voraussetzungen für die Wohneigentumsbildung. Denn ein rechnerisches Matching zwischen jüngeren Mieterhaushalten und älteren Eigentümerhaushalten kann nur dann in tatsächliche Wohnraummobilität übersetzt werden, wenn die betreffenden Regionen ausreichend Nachfrage erzeugen, Einkommen sichern und als Wohn- und Arbeitsstandorte attraktiv bleiben. Die wirtschaftlichen Belastungen wirken sich jedoch nicht in allen Regionen gleichermaßen aus.



Die Unterschiede zwischen regionalen Entwicklungspfaden werden verstärkt – aufgrund der wirtschaftlich anspruchsvollen Lage sie sind aber

keineswegs einheitlich.

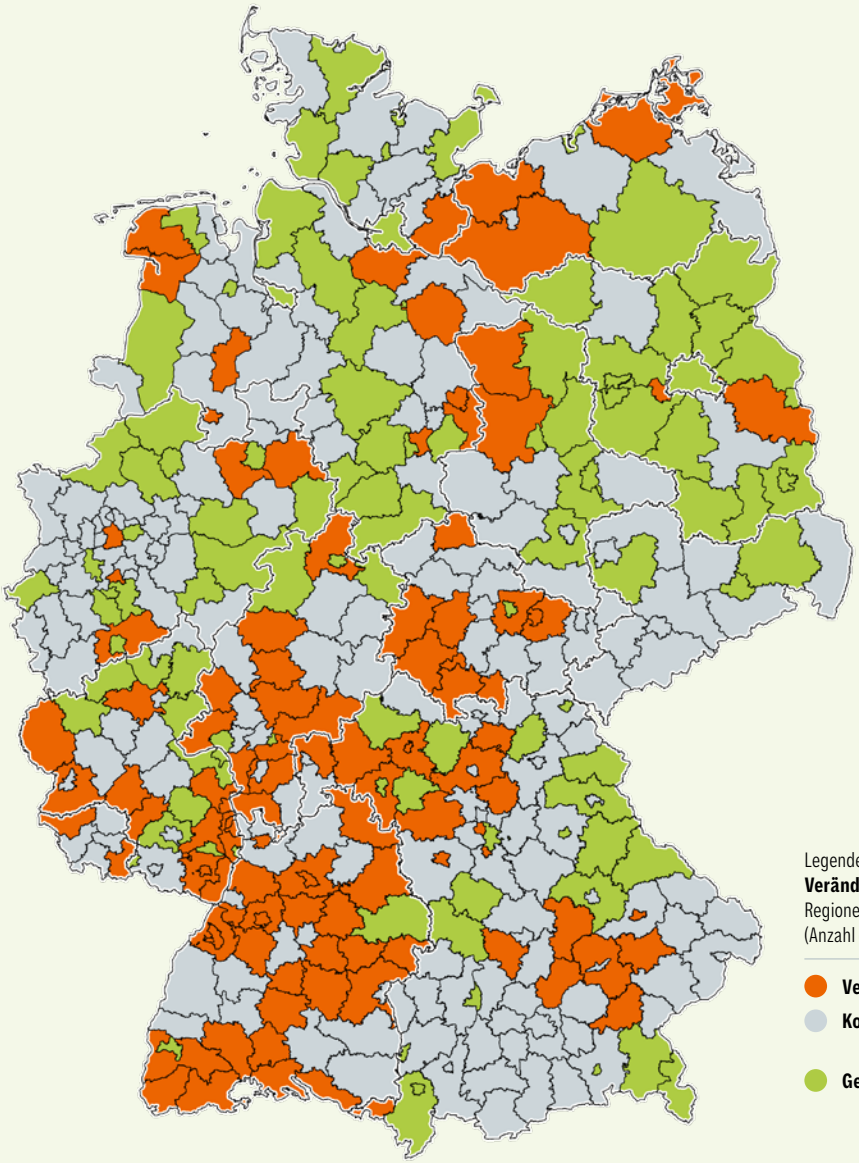
Als Proxy für die wirtschaftliche Entwicklung und Divergenz auf der Kreisebene wird dafür das IW-Regionalranking herangezogen. Es bewertet seit 2016 anhand eines einheitlichen Sets an Indikatoren den regionalen Erfolg der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Der Erfolgsindex berücksichtigt dabei den Einfluss auf Kaufkraft und Arbeitslosigkeit der Regionen durch Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität. Die Ergebnisse ermöglichen eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unter denen sich die in dieser Studie betrachteten Wohnraumpotenziale realisieren lassen könnten.

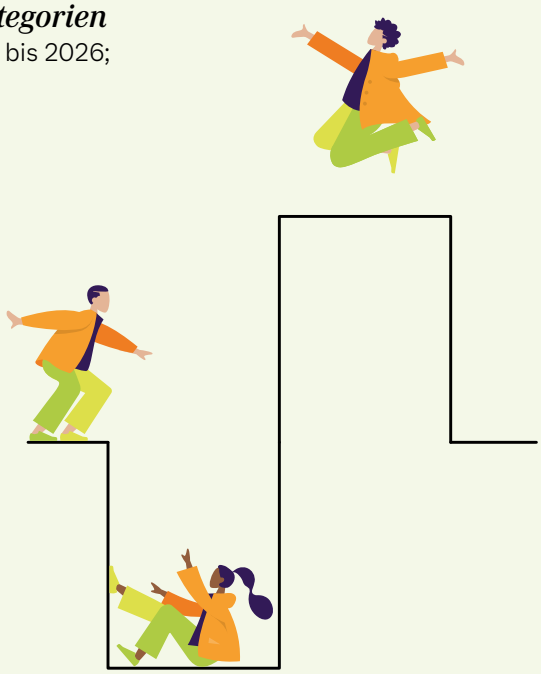
Das IW-Regionalranking 2026 (IW Consult, 2026) verdeutlicht, dass die wirtschaftliche Entwicklung zwischen 2016 und 2026 regional deutlich auseinanderläuft. 104 der 400 Kreise und kreisfreien Städte konnten ihre Position im Niveauranking um mindestens 25 Ränge verbessern, während 107 Regionen mindestens 25 Plätze verloren (Abbildung 7-1) (Seite 97). 189 Regionen blieben in ihrer relativen Position weitgehend konstant. ***Die wirtschaftlich anspruchsvolle Lage führt somit nicht zu einer einheitlichen Entwicklung, sondern verstärkt die Unterschiede zwischen regionalen Entwicklungspfaden.***

Die regionalen Verschiebungen stehen auch mit den unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen der Bundesländer in Zusammenhang. Besonders die stark industriegeprägten Regionen Süddeutschlands stehen unter Anpassungsdruck. In Baden-Württemberg wirken sich unter anderem die Herausforderungen der Automobilindustrie auf die wirtschaftlichen Perspektiven aus. Zusammen mit hohen Kosten, zunehmenden Bürokratieanforderungen und anhaltenden Zollkonflikten belasten diese Entwicklungen insbesondere die beiden am stärksten industriegeprägten Bundesländer

Abbildung 7-1:
Veränderung im IW-Regionalranking 2016 bis 2026 nach Kategorien

Rangveränderungen im Niveauvergleich des IW-Regionalrankings von 2016 bis 2026; Werte der 400 Vergleichsregionen





Legende:
Veränderung im Niveau 2016 bis 2026
Regionen nach Rangveränderungen
(Anzahl der Regionen in Klammern)

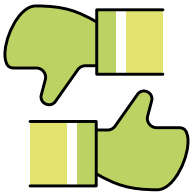
- **Verlierer: mindestens 25 Ränge verloren** (107 Regionen)
- **Konstante: weniger als 25 Ränge verloren bis weniger als 25 Ränge gewonnen** (189 Regionen)
- **Gewinner: mindestens 25 Ränge gewonnen** (104 Regionen)

Quelle: IW Consult (2026)

Deutschlands. Gleichzeitig entstehen in Teilen Nord- und Ostdeutschlands neue wirtschaftliche Impulse, etwa durch den beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien.

Besonders deutlich zeigt sich die unterschiedliche Entwicklung in Baden-Württemberg und Brandenburg. ***Baden-Württemberg weist unter allen Bundesländern den höchsten Anteil an Regionen auf,***

61,4 %
der Regionen in Baden-Württemberg zählen zu den größten Absteigern im Ranking – kein anderes Bundesland verzeichnet einen höheren Anteil.



Brandenburg verzeichnet den höchsten Anteil an Gewinnerregionen unter den Flächenländern:

77,8 %
der Regionen verbesserten sich um mindestens 25 Plätze.

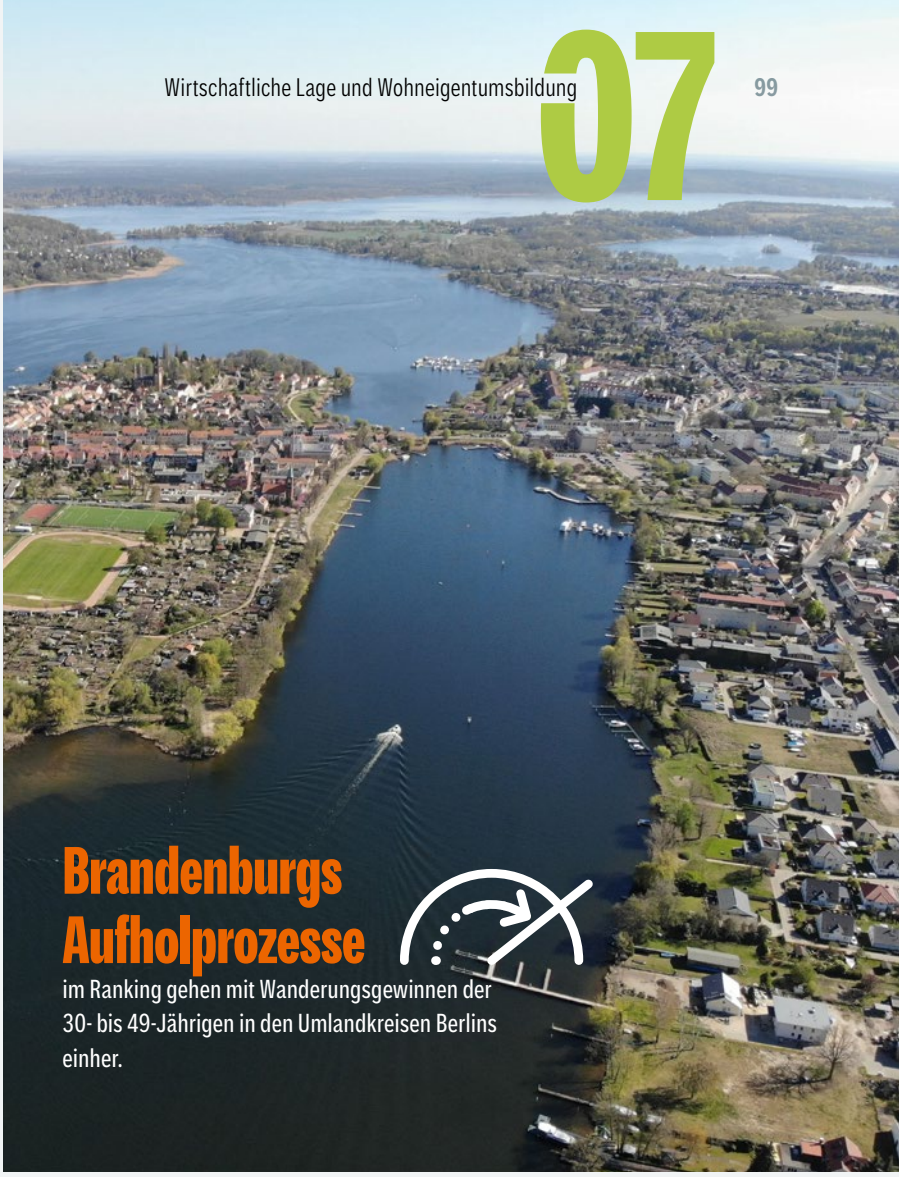
die zwischen 2016 und 2026 mindestens 25 Rangplätze verloren haben. Dies betrifft 27 von 44 Regionen beziehungsweise 61,4 Prozent. Lediglich zwei Regionen des Landes zählen zu den Gewinnern. Diese Ergebnisse sind nicht mit einem flächendeckenden wirtschaftlichen Bedeutungsverlust Baden-Württembergs gleichzusetzen. Das Land verfügt weiterhin über zahlreiche leistungsfähige Wirtschaftsstandorte. Sie verdeutlichen jedoch, dass auch Regionen mit einer traditionell starken wirtschaftlichen Ausgangslage unter veränderten Rahmenbedingungen an relativer Stärke verlieren können.

Ein gegenläufiges Bild zeigt sich in mehreren anderen Flächenländern. In Niedersachsen, Bayern, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Sachsen ist die Zahl der Gewinnerregionen höher als die Zahl der Verliererregionen. Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in Brandenburg. ***Dort konnten 14 der 18 Landkreise und kreisfreien Städte – und damit 77,8 Prozent der Regionen – ihre Position im Niveauranking um mindestens 25 Plätze verbessern. Brandenburg weist damit den höchsten Anteil an Gewinnerregionen unter den Flächenländern auf.***

Die Befunde des Regionalrankings ergänzen die bisherigen Ergebnisse dieser Studie um eine wirtschaftliche Perspektive. Ob das in den Kapiteln 4 und 5 aufgezeigte Potenzial für die Wohneigentumsbildung tatsächlich wirksam werden kann, hängt zusätzlich von der wirtschaftlichen Entwicklung und den Zukunftsperspektiven der jeweiligen Region ab. Im Durchschnitt haben sich die Städte, in denen das demografische Potenzial in Kernstadt und Umland über der potenziellen Nachfrage liegt, schlechter entwickelt als die Städte, in denen die Nachfrage über dem latenten Angebot liegt. In Salzgitter oder Ludwigshafen ist das demografische Potenzial in Kernstadt und Umland zwar besonders hoch, die Städte haben jedoch in den letzten zehn Jahren wirtschaftlich im relativen Vergleich in Deutschland an Boden verloren.



Neue wirtschaftliche Impulse, etwa durch den beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien, zeigen sich in Teilen Nord- und Ostdeutschlands



Brandenburgs Aufholprozesse

im Ranking gehen mit Wanderungsgewinnen der 30- bis 49-Jährigen in den Umlandkreisen Berlins einher.

In Regionen mit wirtschaftlichem Anpassungsdruck kann die potenzielle Nachfrage jüngerer Haushalte hinter ihrem rechnerischen Umfang zurückbleiben. Unsichere Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven sowie bundesweit erschwerte Finanzierungsbedingungen (gestiegene Bauzinsen) können dazu führen, dass Haushalte einen bestehenden Wunsch nach Wohneigentum nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Aus einem rechnerischen Nachfrageüberhang ergibt sich deshalb nicht automatisch eine realisierbare Nachfrage.

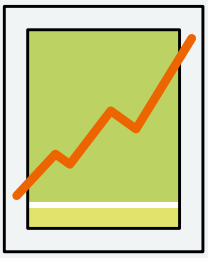
Umgekehrt können wirtschaftlich dynamische Regionen zusätzliche Nachfrage erzeugen oder bestehende Nachfrage stabilisieren. Neue Arbeitsplätze, steigende Einkommen, Investitionen und eine verbesserte Standortqualität können dazu beitragen, dass jüngere Haushalte in einer Region bleiben, zuziehen oder ihren Wunsch nach Wohneigentum tatsächlich umsetzen. Die im Regionalranking sichtbaren Aufholprozesse in Brandenburg stehen dabei in einem räumlichen Zusammenhang mit den in dieser Studie beobachteten Wanderungsgewinnen mehrerer Brandenburger Umlandkreise. So verzeichneten unter anderem die Landkreise Havelland, Barnim und Potsdam-Mittelmark deutliche Wanderungsgewinne in der Altersgruppe von 30 bis 49 Jahren.

Für die Interpretation der Wohnraumpotenziale folgen daraus zwei Implikationen.

1. Erstens ist latenter Wohnraum nicht automatisch kurzfristig verfügbar. Verkaufs- und Umzugsbereitschaft, der Zeitpunkt einer möglichen Freisetzung, der Zustand und die Größe der Immobilie sowie deren Preis bleiben auch unter günstigen wirtschaftlichen Bedingungen entscheidend.

2. Zweitens ist ein rechnerischer Angebotsüberhang nicht in jeder Region gleichermaßen wohnungspolitisch nutzbar. In wirtschaftlich schwächeren Regionen kann er auf eine begrenzte Nachfrage, geringe Zahlungsfähigkeit oder steigende Leerstandsrisiken treffen. In wirtschaftlich dynamischen, aber stark nachgefragten Regionen kann dagegen selbst ein relevantes latentes Angebot hinter der potenziellen Nachfrage zurückbleiben.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist damit eine wichtige zusätzliche Rahmenbedingung für die Realisierung demografischer Wohneigentumspotenziale. Sie entscheidet nicht allein darüber, ob ältere Haushalte ihren Wohnraum freisetzen oder jüngere Haushalte Eigentum bilden. Sie beeinflusst jedoch, ob ein freigesetztes Objekt auf eine ausreichende Nachfrage trifft und ob sich aus einem rechnerischen Matching tatsächlich Wohnraummobilität entwickelt. Die regionale Differenzierung der wirtschaftlichen Entwicklung spricht daher dafür, Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbestands eng mit den jeweiligen regionalen Nachfrage- und Entwicklungsperspektiven zu verknüpfen.



Regionale wirtschaftliche Rahmenbedingungen beeinflussen, ob aus rechnerischen Wohneigentumspotenzialen tatsächlich Nachfrage und Wohnraummobilität entstehen.



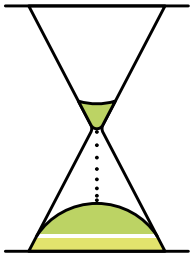
08



Fazit und Empfehlungen

Der demografische Wandel eröffnet relevante Potenziale für die Wohneigentumsbildung, führt aber nicht zu einem flächendeckenden „Silver Tsunami“. Zwar stehen sich die Zahl jüngerer Mieterhaushalte und das latente Wohnraumpotenzial älterer Eigentümerhaushalte bundesweit in einer ähnlichen Größenordnung gegenüber. Entscheidend ist jedoch das räumliche Matching: Potenzielles Angebot und potenzielle Nachfrage befinden sich häufig nicht in denselben Regionen.





Je stärker zeitnah verfügbarer Wohnraum zählt, desto weniger lässt sich die Annahme eines umfassenden demografischen Angebotszuwachses aufrechterhalten.

91 von 400

Kreise weisen bei Betrachtung der Haushalte ab 75 Jahren noch einen rechnerischen Angebotsüberhang auf.

Besonders deutlich wird dies auf Kreisebene. In der weiten Abgrenzung übersteigt die Zahl der älteren Eigentümerhaushalte zwar in 300 der 400 Kreise die Zahl der jüngeren Mieterhaushalte. Die rechnerischen Angebotsüberhänge konzentrieren sich jedoch häufig auf kleinere und ländlich geprägte Regionen, während große Nachfrageüberhänge vor allem in Großstädten und dynamischen Zentren auftreten. ***Wird das latente Angebot enger auf ältere Haushalte ab 75 Jahren begrenzt, verbleibt nur noch in 91 Kreisen ein rechnerischer Überhang. Je stärker auf potenziell eher zeitnah verfügbaren Wohnraum abgestellt wird, desto weniger trägt somit die Vorstellung eines umfassenden demografischen Angebotszuwachses.***

Das direkte Umland erweitert die Spielräume vieler Großstädte erheblich. Unter Berücksichtigung der Konkurrenz zwischen benachbarten Städten reicht das Potenzial in Kernstadt und Umland bei 36 der 70 betrachteten Großstädte rechnerisch aus. In 34 Städten verbleibt dagegen eine Unterdeckung. Besonders ausgeprägt ist sie in den großen Metropolen. Unter den Top-7-Städten erreicht nur Stuttgart knapp ein ausgegli-



chenes Verhältnis; in Köln, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Berlin bleibt das Potenzial deutlich hinter der potenziellen Nachfrage zurück.

Die Auswertung der subjektiven Einschätzung der Wohnungsgröße zeigt zudem, dass auch aufseiten der Haushalte grundsätzlich Anknüpfungspunkte für freiwillige Veränderungen bestehen:

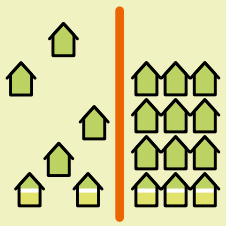
> 37 Prozent der Eigentümerhaushalte ab 65 Jahren bewerteten ihre Wohnung als zu groß, während 35 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte ihre Wohnung als zu klein einschätzten.

Dies belegt zwar noch keine konkrete Umzugsbereitschaft, deutet aber darauf hin, dass ***eine bessere Verteilung des Wohnraums nicht nur mit Blick auf eine effizientere Nutzung des bestehenden Wohnungsbestands sinnvoll wäre, sondern auch den Wohnbedürfnissen eines relevanten Teils beider Gruppen entsprechen könnte.***

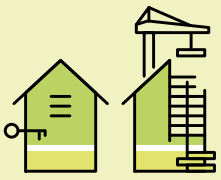
Wohnungspolitik sollte deshalb nicht auf einen automatischen Angebotszuwachs warten, sondern freiwillige Wohnungswechsel und eine bessere Nutzung des Bestands erleichtern. Besonders relevant sind:

- der Bau kleinerer, barrierearmer Wohnungen im vertrauten Wohnumfeld,
- unabhängige Beratung sowie organisatorische Unterstützung bei Umzug, Umbau oder Teilung,
- die Verringerung von Transaktions- und Lock-in-Effekten,
- Modelle zur Teilung, Untervermietung oder abgesicherten Vermietung größerer Immobilien,
- eine stärkere gemeinsame Planung von Kernstadt und Umland.

Die Maßnahmen sollten regional differenziert eingesetzt werden. In Regionen mit großen demografischen Potenzialen kann die Aktivierung des Bestands die Wohneigentumsbildung jüngerer Haushalte wirksam unterstützen. In stark nachgefragten Metropolen reicht sie dagegen nicht aus. Dort bleiben Neubau, Nachverdichtung und eine bessere verkehrliche Anbindung geeigneter Umlandstandorte unverzichtbar. ***Bestandsaktivierung und Neubau sind daher keine Alternativen, sondern komplementäre Bausteine einer langfristig tragfähigen Wohnungspolitik.***



Eine **bessere Wohnraumverteilung** könnte Bedürfnissen besser entsprechen und den Bestand effizienter nutzen.



Bestandsaktivierung und Neubau ergänzen sich als Bausteine einer langfristig tragfähigen Wohnungspolitik.

Literatur

Abramsson, M., & Andersson, E. K. (2012).
Residential mobility patterns of elderly—Leaving the house for an apartment. Housing Studies, 27, 582–604.
https://doi.org/10.1080/02673037.2012.697553

Andersson, E. K., Abramsson, M., & Malmberg, B. (2019).
Patterns of changing residential preferences during late adulthood. Ageing & Society, 39(8), 1752–1781.
https://doi.org/10.1017/S0144686X18000259

Angelini, V., & Laferrère, A. (2012).
Residential mobility of the European elderly. CESifo Economic Studies, 58(3), 544–569.
https://doi.org/10.1093/cesifo/ifr017

Australian Taxation Office, 2026, Downsizer Super Contributions, Canberra.
https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/super-for-individuals-and-families/super/growing-and-keeping-track-of-your-super/how-to-save-more-in-your-super/downsizer-super-contributions

Balestra, C., & Sultan, J. (2013). Home sweet home: The determinants of residential satisfaction and its relation with well-being (OECD Statistics Working Papers No. 2013/05). OECD Publishing.
https://doi.org/10.1787/5jzbcx0czc0x-en

Banks, J., Blundell, R., Oldfield, Z., & Smith, J. P. (2012).
Housing mobility and downsizing at older ages in Britain and the USA. Economica, 79(313), 1–26.
https://doi.org/10.1111/j.1468-0335.2011.00878.x

Breidenbach, P., Jäger, P., & Taruttis, L. (2024).
Aging and real estate prices in Germany. Review of Regional Research, 44(4), 383–401.
https://doi.org/10.1007/s10037-024-00210-2

Brown, L. A., & Moore, E. G. (1970). The intra-urban migration process: A perspective.
Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 52(1), 1–13.
https://doi.org/10.1080/04353684.1970.11879340

Buffel, T., De Donder, L., Phillipson, C., De Witte, N., Dury, S., & Verté, D. (2014). Place attachment among older adults living in four communities in Flanders, Belgium. Housing Studies, 29(6), 800–822.
https://doi.org/10.1080/02673037.2014.898741

Burgess, G., & Quinio, V. (2020). Unpicking the downsizing discourse: Understanding the housing moves made by older people in England. Housing Studies, 36(8), 1177–1192.
https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1754346

California State Board of Equalization, 2021, Proposition 19 Forms.
Letter to County Assessors No. 2021/007, Sacramento.
https://www.boe.ca.gov/prop19/

Clark, W. A. V., & Deurloo, M. C. (2006).
Aging in place and housing over-consumption. Journal of Housing and the Built Environment, 21, 257–270.
https://doi.org/10.1007/s10901-006-9048-3

Clark, W. A. V., & Lisowski, W. (2017). Prospect theory and the decision to move or stay.
Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America, 114(36), E7432–E7440.
https://doi.org/10.1073/pnas.1708505114





Clark, W. A. V., & Lisowski, W. (2019). Extending the human capital model of migration: The role of risk, place, and social capital in the migration decision. Population, Space and Place, 25(4), e2225. https://doi.org/10.1002/psp.2225

de Jong, P. A., van Hattum, P., Rouwendal, J., & Brouwer, A. E. (2018). 'The older adult' doesn't exist: Using values to differentiate older adults in the Dutch housing market. Housing Studies, 33(7), 1014–1037. https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1414158

Destatis, 2022a, Eigentumsquote nach Gebäudetyp, Zensus 2022. https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/table/4000W-0016

Destatis, 2022b, Wohnungen nach Eigentumsform, Zensus 2022. https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-1011

Destatis, 2025, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Altersjahre. https://genesis.destatis.de/datenbank/online/table/12411-0005

Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility: A review of recent trends in research. Journal of Housing and the Built Environment, 16, 249–265. https://doi.org/10.1023/A:1012515709292

DiPasquale, D., & Glaeser, E. L. (1999). Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? Journal of Urban Economics, 45(2), 354–384. https://doi.org/10.1006/juec.1998.2098

DZ HYP. (2024). The German residential real estate market 2024 | 2025. https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/web_DZHYP_ResidentialMarket_Report_Germany_Okt2024.pdf

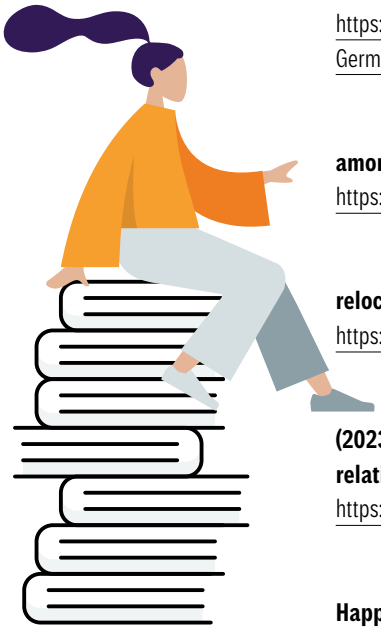
Evans, G. W., Kantrowitz, E., & Eshelman, P. (2002). Housing quality and psychological well-being among the elderly population. The Journals of Gerontology: Series B, 57(4), P381–P383. https://doi.org/10.1093/geronb/57.4.P381

Ewen, H. H., & Chahal, J. (2013). Influence of late life stressors on the decisions of older women to relocate into congregate senior housing. Journal of Housing for the Elderly, 27(4), 392–408. https://doi.org/10.1080/02763893.2013.813428

Fernandez-Portero, C., Amian, J. G., Alarcón, D., Arenilla Villalba, M. J., & Sánchez-Medina, J. A. (2023). The effect of social relationships on the well-being and happiness of older adults living alone or with relatives. Healthcare, 11(2), 222. https://doi.org/10.3390/healthcare11020222

Foye, C. (2017). The relationship between size of living space and subjective well-being. Journal of Happiness Studies, 18, 427–461. https://doi.org/10.1007/s10902-016-9732-2

Gabriel, J., Vogl, D., Bader, F., Zimmermann, P., Brischke, L.-A., Demming, K., Stricker, S., Fauth, M., & Contreras y Duran, L.-A. (2026). Suffiziente Wohnkultur (SuWoKu): Akzeptanz und Strategien einer suffizienten Wohnkultur – Wohnungspolitik für bedürfnisorientiertes, generationengerechtes und umweltverträgliches Wohnen. BIS Institut für Sozialforschung Berlin GmbH. https://doi.org/10.5281/zenodo.20627687



Gemeente Amsterdam, 2026, Subsidie Verhuisregeling Van Groot Naar Beter, Amsterdam.
https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-verhuisregeling-groot-beter/

Gevorgyan, K. (2019).
Do demographic changes affect house prices? Journal of Demographic Economics, 85(4), 305–320.
https://doi.org/10.1017/dem.2019.9

Gong, Y., & Yao, Y. (2022).
Demographic changes and the housing market. Regional Science and Urban Economics, 95, 103734.
https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103734

Herbers, D. J., Mulder, C. H., & Mòdenes, J. A. (2014). Moving out of home ownership in later life: The influence of the family and housing careers. Housing Studies, 29(7), 910–936.
https://doi.org/10.1080/02673037.2014.923090

Hiller, N., & Lerbs, O. W. (2016).
Aging and urban house prices. Regional Science and Urban Economics, 60, 276–291.
https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.07.010

Housing & Development Board Singapore, 2025, Enhancements to Silver Housing Bonus to Boost Retirement Income for Seniors Right-Sizing Their Homes, Singapore.
https://www.hdb.gov.sg/hdb-pulse/news/2025/enhancements-to-silver-housing-bonus-to-boost-retirement-income-for-seniors-right-sizing-their-homes

Housing & Development Board Singapore, 2026, Silver Housing Bonus, Singapore.
https://www.hdb.gov.sg/managing-my-home/retirement-planning/monetising-flat-for-retirement/silver-housing-bonus

inberlinwohnen.de, 2026, Das Wohnungstauschportal der Landeseigenen, Berlin.
https://www.inberlinwohnen.de/wohnungstausch/

IW Consult, 2026, IW-Report 23/2026,
Zwischen Krisen und Chancen: Regionalentwicklung in Zeiten multipler Herausforderungen.
https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2026/IW-Report_2026-Regionalranking-2026.pdf

Japan Trans-Housing Institute, 2026a, Überblick über das Programm "My Home Leasing System", Tokio.
https://jti.or.jp/lease

Japan Trans-Housing Institute, 2026b,
Benutzerhandbuch für das Programm "My Home Leasing System", Tokio.
https://jti.or.jp/lease/lease_guide

Kahneman, D., & Tversky, A. (1979).
Prospect theory: An analysis of decision under risk. Econometrica, 47(2), 263–291.
https://doi.org/10.2307/1914185

Kohl, S., Steinhardt, M. F., Stella, L., & Voss, S. (2026). Crowding (at) the margins: Investigating the unequal distribution of housing space in Germany. Housing Policy Debate, 1–30.
https://doi.org/10.1080/10511482.2026.2670542

Kowitzke, D. (2023). Excess living space in Germany and its potentials for tight housing markets. Paper presented at the 29th ERES Annual Conference, London.
https://eres.architexturez.net/system/files/P_20230715142121_7737.pdf

Lee, B. H. Y., & Waddell, P. (2010). Residential mobility and location choice: A nested logit model with sampling of alternatives. Transportation, 37(4), 587–601.
https://doi.org/10.1007/s11116-010-9270-4

Lowies, B., Whait, R. B., & Lushington, K. (2019). Older people and home ownership: The intention to relocate. Property Management, 38(1), 37–51.
https://doi.org/10.1108/PM-03-2019-0015

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2026, Wohnflächenbonus, Stuttgart.
https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw/wohnflaechenbonus

Möbert, J. (2024). Population forecast and housing market until 2040. Deutsche Bank Research.
https://www.dbresearch.com/PROD/RPS_EN-PROD/PROD0000000000534277/Population_forecast_and_housing_market_until_2040%3A.pdf

Morrison, P. S., & Clark, W. A. V. (2016). Loss aversion and duration of residence. Demographic Research, 35, 1079–1100.
https://doi.org/10.4054/DemRes.2016.35.36

nestbau AG, 2026., Pfrondorfer „Neschtle", Tübingen.
https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle

ntv, 2025, Städte suchen Wege zur passenderen Wohnungsverteilung, 4. November 2025.
https://www.n-tv.de/regionales/hessen/Staedte-suchen-Wege-zur-passenderen-Wohnungsverteilung-article26138683.html

Ossokina, I. V., & Arentze, T. A. (2024). Reference-dependent housing choice behaviour: Why are older people reluctant to move? Housing Studies, 39(8), 2024–2042.
https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2151984

Painter, G., & Lee, K. (2009). Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors. Regional Science and Urban Economics, 39(6), 749–760.
https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2009.07.006

Sagner, P. / Stockhausen, M. / Voigtländer, M., 2020, Wohnen – die neue soziale Frage?, IW-Analysen, Nr. 136, Köln

Sagner, P., 2021, Analyse der Wohnsituation in Deutschland auf der Grundlage des sozio-ökonomischen Panels, in: Spars, G. (Hrsg.), 2021, Wohnungsfrage 3.0, 1. Auflage, S. 18–44

Sagner, P., & Voigtländer, M. (2023). Mismatch im Wohnungsmarkt. IW-Kurzbericht, 5, 1–6.

Sagner, P., 2024, Remanenzeffekt, in: Genz, C. / Schnur, O. / Aring, J. (Hrsg.), Wohnwissen. 100 Begriffe des Wohnens, Berlin, S. 162–163

Sagner, P. / Voigtländer, M. / Kappler, J., 2026, Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex, Datenstand: Juni 2026 (Einfamilienhäuser), Gutachten im Auftrag der Interhyp AG, Köln

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, 2026, Bericht zur Kooperationsvereinbarung und über die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2024, Berlin.
https://www.inberlinwohnen.de/documents/generic/sites/default/files/2026-01/Jahresbericht_2024_KoopV_Bericht.pdf

Stadt Frankfurt am Main, 2018, Der Magistrat – Dezernat Planen und Wohnen – Amt für Wohnungswesen, Frankfurter Programm zum Wohnungstausch. Richtlinien für die Gewährung von Umzugsprämien und Erstattung von Umzugs- und Renovierungskosten an Mieterinnen und Mieter zur Freimachung großer unterbelegter, geförderter Wohnungen (UZP), Stand April 2018, Frankfurt am Main.
https://frankfurt.de/-/media/frankfurtde/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/pdf/64_3/64_31_richtlinien_umzugspraemie.pdf?dmc=1

Stadt Göttingen, 2026, Wohnraumagentur: Beratungsangebot, Göttingen.
https://www.goettingen.de/portal/seiten/wohnraumagentur-900000208-25480.html

Stadt Mannheim, 2026, Wohnraumtauschkonzept, Mannheim.
https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/wohnraumtauschkonzept

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2025, Statistikportal, Kreiswanderungsmatrix, Berichtsjahr 2024, eigene Auswertung.
https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/kreiswanderungsmatrix

Van Assche, J., Haesevoets, T., & Roets, A. (2019). Local norms and moving intentions: The mediating role of neighborhood satisfaction. Journal of Environmental Psychology, 63, 19–25.
https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2019.03.003

VEBOWAG – Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, 2021, Steinstraße 60 – Pilotprojekt „Wohnungstausch in Bonn“, Bonn.
https://www.vebowag.de/2021/12/17/steinstrasse-2

VEBOWAG – Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, 2022, WohnRaum 01/2022: Pilotprojekt Wohnungstausch, Bonn.
https://www.vebowag.de/wp-content/uploads/2022/05/WohnRaum_2201.pdf

Vlaamse Overheid, 2022, Portabilität der Grunderwerbsteuer, Brüssel.
https://www.vlaanderen.be/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting/verkooprecht/verminderingen-van-het-verkooprecht/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht

Waltersbacher, W. (2022). Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland. WSI-Mitteilungen, 75(3), 213–229.
https://doi.org/10.5771/0342-300X-2022-3-213

Wiener Wohnen, 2023, Aktion 65 Plus: Erleichterter Wohnungswechsel für Senior*innen, Wien.
https://www.wienerwohnen.at/aktuelles/neuigkeiten/neues-aus-dem-gemeindebau/aktion-65-plus.html

Wohnbau Mainz, 2026., ZukunftZuhause 55+, Mainz.
https://www.wohnbau-mainz.de/die-wohnbau/soziales/

Wolbring, T. (2017). Home sweet home! Does moving have (lasting) effects on housing satisfaction? Journal of Happiness Studies, 18(5), 1359–1375.
https://doi.org/10.1007/s10902-016-9774-5



Impressum

Herausgeber
Verband der Sparda-Banken e. V.
Tower 185 – 17. Etage, Friedrich-Ebert-Anlage 35 – 37
60327 Frankfurt am Main
www.sparda-verband.de

Ansprechpartner
Jascha Hausmann
Bereichsleiter Vorstand & Öffentlichkeitsarbeit
Tel: +49 (0) 69 79 20 94 - 160
Fax: +49 (0) 69 79 20 94 - 190
E-Mail: jascha.hausmann@sparda-verband.de

Autoren
Dr. Pekka Sagner
Johannes Ewald
Felix Heyer
Hanno Kempermann

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.
Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH
Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln

Gestaltung und Produktion
TEMA Technologie Marketing AG, Aachen

Druck
Schmitz Keuck Medien GmbH & Co. KG, Brüggen

Bildnachweise
Adobe Stock: S. 6, 28, 51, 67, 84, 85, 105
iStock: Umschlag, S. 8, 14, 17, 18, 21, 24, 29, 37, 38, 42, 51, 54, 55, 58, 59, 64, 71, 72, 73, 78, 81, 83, 89, 94, 98, 99, 100, 102, 103
Carsten Steger - Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=153478166, S. 76

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung.

© Verband der Sparda-Banken e. V. 2026

FSC www.fsc.org MIX Papier | Fördert gute Waldnutzung FSC® C022094



www.sparda-wohnen2026.de